



**GAYRİMENKUL GELİŞTİRME**

01.01.2024 – 30.06.2024

DÖNEMİ

FAALİYET RAPORU

**ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA  
SINIRLI DENETİM RAPORU**

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

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ve Müşterek Faaliyeti'nin ("Şirket") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığına sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu, Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 19 Ağustos 2024 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır. Şirket'in 01 Ocak – 30 Haziran 2024 ara hesap dönemine ilişkin finansal tabloları hakkında 19 Ağustos 2024 tarihli sınırlı denetim raporumuzda olumlu sonuç bildirmiş bulunuyoruz.

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

İstanbul, 19 Ağustos 2024

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



Abdülkadir Şahin  
Sorumlu Denetçi

# İÇİNDEKİLER

## DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME HAKKINDA

HAKKIMIZDA .....	1
VİZYON-MİSYON .....	1

## KURUMSAL PROFİL

ŞİRKET BİLGİLERİ .....	2
YÖNETİM KURULU BAŞKANI MESAJI .....	3
GENEL MÜDÜR MESAJI .....	4
SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI .....	5-6
YÖNETİM KURULU OLUŞUMU .....	7-8
YÖNETİM KURULU ÜYELERİ .....	9-10
YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ .....	11-12
BAĞIMSIZLIK BEYANLARI .....	13
ORGANİZASYON YAPISI.....	13

## KONUT SEKTÖRÜ VE PROJELERİMİZ

KONUT SEKTÖRÜ .....	14-17
VALİDEBAĞ PROJESİ .....	18-19
ORMANKÖY PROJESİ .....	20-22
NİŞANTAŞI PROJESİ.....	23-24
YENİ LEVENT PROJESİ .....	25-26
ATAŞEHİR-KARTEPE-ALAÇATI PROJESİ.....	27

## KURUMSAL YÖNETİM

KÂR PAYI DAĞITIM POLİTİKASI .....	27-28
ÜCRETLENDİRME POLİTİKASI.....	29
BAĞIŞ VE YARDIMLAR POLİTİKASI .....	29-30
BİLGİLENDİRME POLİTİKASI .....	30-31
İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI .....	31
KREDİ DERECELENDİRME.....	32
İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....	32
MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ .....	32
KÂR PAYI DAĞITIM ÖNERİSİ VE KÂR PAYI DAĞITIM TABLOSU.....	32-33
ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ .....	34
GENEL KURUL TOPLANTILARI .....	34
BAĞIŞLAR.....	35
AR-GE FAALİYETLERİ .....	35
PERSONEL HAREKETLERİ.....	35
RİSK YÖNETİM POLİTİKASI VE İÇ KONTROL .....	35
ÖNEMLİ DAVALAR VE YAPTIRIMLAR .....	36
BİLANÇO TARİHİNDEKİ FAALİYETLERE İLİŞKİN GELİŞMELER .....	36-38
ÖZET FİNANSAL PERFORMANS VE ANALİZ .....	49
BİLANÇO VE GELİR TABLOSU .....	40-41
BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ GELİŞMELER.....	42
KURUMSAL YÖNETİM UYUM BEYANI VE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ .....	42
YATIRIMCI İLİŞKİLERİ BÖLÜMÜ .....	43

## HAKKIMIZDA

Sanatsal mimariyi konforla buluşturan eserleri Türkiye'ye kazandırma vizyonu ile Gayrimenkul sektöründe yarım asra yakın deneyime sahip DAP Gayrimenkul Geliştirme A.Ş., 1981'de Eltes İnşaat adıyla kuruldu. Yaşama değer katan, konforu ve estetik vizyonu bir arada sunan yerleşim alanlarını ve ticari gayrimenkulleri ülkemize kazandırma hedefiyle DAP Grubu çatısı altında faaliyetlerine devam eden Şirket, 2021'de yapılan isim değişikliğiyle DAP Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adını aldı.

Arsa seçiminden özgün mimari çözümlere ve sürdürülebilirliği odağına alan çevre dostu projelere tüm iş süreçlerinde ülke ekonomisine katma değer yaratmayı ve hayatı kolaylaştırıp keyifli hale getirmeyi amaçlayan Şirket, daha yaşanabilir bir dünya için "Doğru Alanda Projeler" yaklaşımıyla imza projeler içeren faaliyetlerine devam ediyor.

Çevik yönetim anlayışı, gelecek vizyonu ve daima daha iyisine ulaşma hedefiyle trendleri belirleyen Şirket, sektörde öncü rol üstleniyor.

Bugüne kadar yaklaşık 2,5 milyon metrekarenin üzerinde inşaat alanı imalatı yapan DAP Gayrimenkul Geliştirme, 15 binin üzerinde konut, ofis, ticaret ve iş merkezleri ile tatil köyleri, otel, okul ve özel hastane projelerine imza attı.

Halen devam eden seçkin projeleriyle faaliyette olduğu bölgelere değer katan DAP Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. önümüzdeki dönemde de geliştireceği projelerle sektördeki yerini daha da sağlamlaştırarak emin adımlarla yoluna devam edecektir.

### VİZYONUMUZ

İşimize, insana ve çevreye duyduğumuz saygıyla dün, bugün ve yarın gelecekle buluşturuyoruz. Sektördeki engin tecrübemiz, imza atacağımız eşsiz projelerimizle ekonomiye katma değer, insan yaşamına artı değer sağlarken dünyada model bir kurum olmak vizyonumuz.

### MİSYONUMUZ

İlk günden bu yana, yatırım yaptığımız bölgelere değer katma için hareket eden bir geliştirici olarak, yaptığımız işi küçük kum tanelerinden büyük sanat eserleri tasarlamak olarak tanımlıyoruz. Bulunduğu şehirlerin silüetini değiştiren ve mimari özgürlük yönünden "ilk"leriyle bölge için sembol sayılan eserlerimizle çevreye ve şehre uyum sağlayan yaşam alanları oluşturmak yolculuğumuzun en değerli misyonu.

## ŞİRKET BİLGİLERİ

KURUM ADI	:	DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
MERSİS NO	:	333003321800017
TİCARET SİCİL MEMURLUĞU	:	İSTANBUL TİCARET İL MÜDÜRLÜĞÜ
TİCARET SİCİL NUMARASI	:	178057-0
SERMAYE	:	413.599.221,00 -TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	:	1.000.000.000,00- TL
ADRES	:	Altayçeşme Mah. Çamlı Sk. Dap Royal Center Sit. B Blok Apt. No: 16 B/8 Maltepe İstanbul
VERGİ DAİRESİ	:	KÜÇÜKYALI
VERGİ NUMARASI	:	333 003 3218
KEP ADRESİ	:	dapgayrimenkul@hs01.kep.tr
POSTA KODU	:	34843
KURUM TELEFONU	:	0216 500 4900
KURUM FAKSİ	:	0216 500 4998
KURUMSAL E-POSTA ADRESİ	:	info@dapgayrimenkulgelistirme.com.tr

## YÖNETİM KURULU BAŞKANI MESAJI



Değerli Paydaşlarımız;

“Cumhuriyet, yurdun her yerine yayılacak olan bir seferberliğin ilk adımıdır.” Biz de DAP Gayrimenkul Geliştirme olarak 2023’e, yani Cumhuriyetimizin 100’üncü yılına bu seferberlik ruhuyla girdik. Yakın çevremizde devam eden savaşlar ve tüm dünyayı etkisi altına alan enflasyonist baskıya rağmen, nitelikli ve sembol eserlerimizle ülkemizin bugününde olduğu gibi geleceğinde de imzamızın olması hedefiyle çalışmalarımızı sürdürdük.

Ancak 6 Şubat’ta yaşadığımız ve 11 ilimizi etkileyen deprem felaketi hepimizi derinden yaraladı. Asrın felaketi olarak nitelendirilen depremlerin ardından hem illerimizin hem de depremden etkilenen vatandaşlarımızın yaralarını sarmak için var gücümüzle çalıştık, çalışmaya da devam ediyoruz. Deprem felaketlerinde ve sonrasında bir kez daha gördük ki, tek yürek ve hep birlikte çalışınca ülke olarak başaramayacağımız hiçbir şey yok... Çünkü ‘seferberlik’ ruhumuz var.

Biliyoruz ki dünyada ve Türkiye’de krizler her zaman oldu, olmaya da devam edecek. Önce pandemi, sonra tüm dünyadaki enflasyonist baskılar tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de etkisini gösterdi. Ancak gayrimenkul sektörünün uzun yıllardır ekonomimizin en önemli dinamo taşlarından biri olduğunu gelecekte de bunun böyle olacağını unutmamak gerekir.

Bu nedenle DAP Gayrimenkul Geliştirme olarak güçlü ve kararlı bir şekilde çalışmaya devam ediyoruz. Geçmişte olduğu gibi geleceği de tasarlarken, ülkemizin mimarisinde iz bırakacak, tüm dünyanın konuşacağı sembol eserlerimizle şehirlerimizin silüetine değer katmak, insanımıza, topluluğumuza ve ülkemize fayda sağlamak için çok daha büyük adımlar atmaya hazırlanıyoruz. Bunun için de şeffaflık ve kararlılık ilkelerimizden taviz vermeden, katma değer yaratan kalıcı eserleri ülkemize kazandırırken, 43 yıldır olduğu gibi Türkiye’nin nitelikli konut ihtiyacını karşılamak için sembol eserler üretmeyi sürdürüyoruz.

DAP Gayrimenkul Geliştirme olarak bugüne kadar gerçekleştirdiğimiz projelerimizle sektörün en önemli oyuncularından biri olduk ve olmaya da devam edeceğiz. Gelecek nesillere bırakacağımız en büyük mirasın daha yaşanabilir bir dünya olduğunun bilinciyle, sadece 2024’te değil, önümüzdeki yıllarda da sürdürülebilirlik konusunda yapacağımız çalışmalarla, geleceğe imzamızı çok daha güçlü atacağız.

**Dr. Ziya Yılmaz**

Yönetim Kurulu Başkanı

## GENEL MÜDÜR MESAJI



Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği'ne (Türkiye İMSAD) göre, inşaat sektörü 2023 yılını yüzde 7,8'lik büyüme ile kapattı. Büyümede deprem sonrası sürecin yarattığı özel koşullar ile yerel seçimler öncesi hızlanan kentsel dönüşüm ve alt yapı faaliyetlerinin etkili olduğu belirtilen rapora göre, inşaat sektörü 2017 yılındaki yüzde 9'luk büyümenin ardından ilk kez büyüme göstermiş oldu. Rapora göre, inşaat sektörünün yıl içindeki toplam büyümesi yüzde 7,8 ile genel ekonominin üzerinde olurken, bu rakam ile sektör, beş yıllık daralmasının sadece yüzde 35'ini telafi etmiş oldu.

Buna karşın 2023 yılında gayrimenkul sektöründe ise ciddi bir yavaşlama gözlemlendi. TÜİK verilerine göre konut satışları 2023 yılında bir önceki yıla göre yüzde 17,5 azalarak 1 milyon 225 bin 926 olarak gerçekleşti. Küresel piyasa koşullarına bağlı olarak faiz oranlarında yaşanan yükseliş nedeniyle bazı yatırımcıların konut taleplerini ertelemesi daralmanın en büyük nedeni olarak görülüyor.

Ancak Şubat 2023'te yaşadığımız deprem felaketi bize ülkemizin deprem kuşağında olduğunu çok acı bir tecrübeyle bir kez daha hatırlatırken, nitelikli konutun önemini de bir kez daha göstermiş oldu. Nitelikli konut ihtiyacının sadece İstanbul, Ankara, İzmir için değil,

Türkiye'nin tüm illerinde olduğunu net olarak gördük. Ve bu ihtiyaç devam ettiği sürece gayrimenkul sektörünün de üretmeye devam etmesi kaçınılmaz olacak.

Türkiye'nin son yıllardaki ekonomik büyümesinde inşaat sektörünün kayda değer payını hepimiz biliyoruz. 2000 yılından itibaren Türkiye'deki inşaat sektörünün güçlü gelişimi 250'ye yakın alt sektörün de ticaret hacmini olumlu yönde etkiledi. Bu nedenle sektörün mevcut durumunu anlamak ve gelecek projeksiyonu yapmak, sorunların önüne geçebilmek için proaktif önlemler almak zorunlu hale geldi. Gayrimenkul yatırımı planlarken ve yönetirken, her şeye hazırlıklı olmak ve bunları doğru yönlendirebilmek için geleceği daha fazla düşünerek, değer yaratacak yeni ürünler ve iş modelleri yaratmak zorundayız.

Bu nedenle DAP Gayrimenkul Geliştirme olarak ihtiyaçları iyi analiz ederek, müşterilerimizin talep ve beklentilerini yakından takip etmeye, pandemi döneminde geliştirdiğimiz 'sağlıklı ev' konsepti gibi, farklı ve DAP'a özel konseptlerle sadece bugünün değil geleceğin konutlarını inşa etmeye devam ediyoruz.

Ülkemize ve şehirlerimize değer katmak ve hep daha iyisini yapmak için yoğun emek harcarken bize destek olan hissedarlarımıza, DAP Gayrimenkul Geliştirme'nin tüm başarılarında imzası olan çalışma arkadaşlarımıza ve iş ortaklarımıza teşekkür ediyor, saygılarımı sunuyorum.

### M. Zafer Baysal

Genel Müdür

## SERMAYE – ORTAKLIK YAPISI

Şirket 1.000.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 385,000,000 TL olan çıkarılmış sermayesi 26 Mart 2024 tarihinde tahsisli sermaye artırım prosedürleri çerçevesinde satış fiyatı 35.98 TL, satış tutarı 1,029,000,000 TL olacak şekilde tahsisli olarak 28,599,221 TL artırılarak 413,599,221 TL'ye çıkartılmıştır. Esas sözleşmenin "Sermaye" başlıklı 6. maddesinin tadil edilmesine ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılmış olan başvuru onaylanmış ve 17 Mayıs 2024 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir.

Şirket 06.12.2023 ve 11.12.2023 tarihlerinde alınan Yönetim Kurulu Kararları doğrultusunda; 1.000.000.000-TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak kaydıyla, her biri 1,00-TL nominal değerinde paylardan oluşan toplam 385.000.000-TL olan çıkarılmış sermayesinin, mevcut hissedarların rüçhan hakları tamamen kısıtlanarak, nakden, tamamen ve her türlü muvazaadan arı olmak üzere toplam satış hasılatı 1.029.000.000-TL olacak şekilde Borsa İstanbul A.Ş.'nin "30.12.2015 tarih ve 04.PRO.03 kodlu Toptan Alış Satış İşlemlerine İlişkin Prosedürü" çerçevesinde belirlenecek pay satış fiyatına göre hesaplanacak nominal sermaye tutarı kadar artırılması, sermaye artırım sonucunda ihraç edilecek C grubu payların tamamının halka arz edilmeksizin, tahsisli satış yöntemi ile Sn. Ziya Yılmaz'a 617.400.000-TL ve Sn. Rafet Yılmaz'a 411.600.000-TL olacak şekilde satılması ve bu amaçla düzenlenecek ihraç belgesinin onayı için 14.12.2023 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") başvuruda bulunmuştur. SPK ihraç belgesini 21 Mart 2024 tarihinde onaylanmış tahsisli sermaye artırım işlemi 26 Mart 2024 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

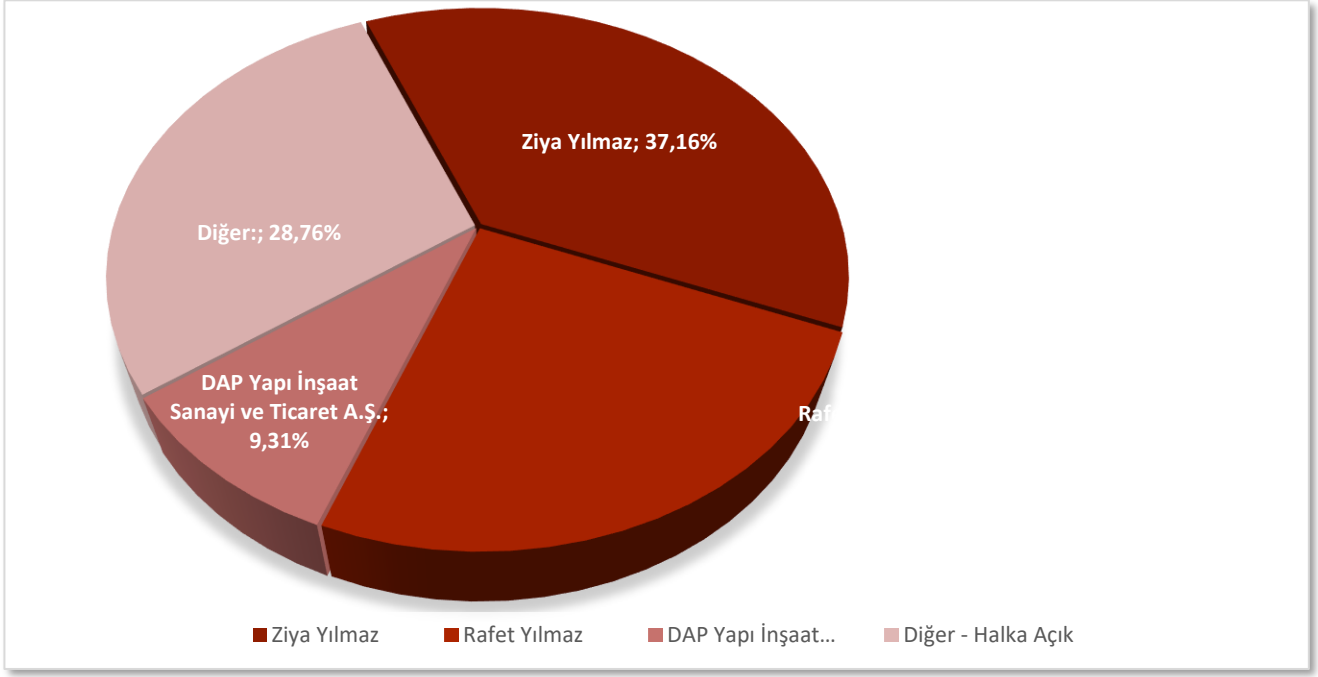
30.06.2024 tarih itibarı ile ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır. Şirket'in 2024 yılında iktisap ettiği kendi payları bulunmamaktadır.

ORTAK ADI	GRUBU	TÜRÜ	HİSSE TUTARI	HİSSE ORANI
Ziya Yılmaz	A	Nama	77.000.000,00	18,62%
	C	Nama	76.700.405,00	18,54%
	C	Halka Açık - Nama	0,30	0,00%
Rafet Yılmaz	B	Nama	51.333.335,90	12,41%
	C	Nama	51.133.600,10	12,36%
	C	Halka Açık - Nama	0,13	0,00%
DAP Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	C	Nama	38.500.000,00	9,31%
Halka Açık (*)	C	Nama	118.931.879,57	28,76%
<b>TOPLAM</b>			<b>413.599.221,00</b>	<b>100,00%</b>

(\*) 69.299.999,57 TL'lik nominal hisse halka açık olan dolaşımdaki paylardır.



## SERMAYE – ORTAKLIK YAPISI



Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000 Türk Lirası olup, bu sermaye her biri 1 TL nominal değerde 1.000.000.000 adet paya bölünmüştür. Şirketin çıkarılmış sermayesi 413.599.221 TL'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi her biri 1 TL nominal değerde 77.000.000 adet A grubu nama yazılı, 51.333.335,9 adet B grubu nama yazılı ve 285.265.885,1 adet C Grubu nama yazılı paya bölünmüştür. A Grubu payların yönetim kuruluna aday gösterme ve genel kurulda oy imtiyazı bulunmaktadır. B Grubu payların yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. C Grubu payların hiçbir imtiyazı yoktur.

Şirket, Genel Kurul tarafından TTK, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile bu Esas Sözleşme hükümlerine göre seçilecek 6 veya 12 üyeden oluşan bir Yönetim Kurulu tarafından idare ve temsil olunur. A ve B Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. 6 üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun; 2 üyesi A Grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterecekleri adaylar arasından, 1 üyesi B Grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterecekleri adaylar arasından, 12 üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun; 5 üyesi A Grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterecekleri adaylar arasından, 1 üyesi B Grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterecekleri adaylar arasından genel kurul tarafından seçilir. Yönetim Kurulu'nun SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun şekilde belirlenen sayıda üyesi, bağımsız üye niteliğini haiz adaylar arasından seçilir.

## YÖNETİM KURULU

Esas Sözleşme'nin 9. Maddesi uyarınca: Yönetim Kurulu her yıl üyeleri arasından bir Başkan ve en az bir Başkan Vekili seçer. Başkan ve vekilinin bulunmadığı toplantılarda, yalnızca o toplantı için üyelerden biri geçici olarak Başkan seçilir.

Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Yönetim Kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Yönetim Kurulu'nun toplantı gündemi Yönetim Kurulu Başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim Kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir. Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak Yönetim Kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir.

TTK hükümleri uyarınca, Yönetim Kurulu üyelerinden hiçbiri toplantı yapılması isteminde bulunmadığı takdirde ve TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve işbu Esas Sözleşme 'de öngörülen yeterli sayıda Yönetim Kurulu üyesinin, kurul üyelerinden birinin belirli bir konuda yaptığı karar şeklinde yazılmış önerisine yazılı onayının alınması kaydıyla Yönetim Kurulu karar alabilir.

Şirket'in Yönetim Kurulu toplantısına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara, Türk Ticaret Kanunu'nun 1527. Maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliğ hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkân tanıyacak Elektronik Toplantı Sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda Şirket sözleşmesinin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliğ hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır. 31.03.2024 tarih itibarı ile Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıda yer almaktadır;

Adı Soyadı	Görevi	Yönetim Kuruluna Seçilme Tarihi	Görev Süresi
ZİYA YILMAZ	Yönetim Kurulu Başkanı	29.04.2024	29.04.2027 Tarihine Kadar
RAFET YILMAZ	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	29.04.2024	29.04.2027 Tarihine Kadar
YUSUF AYDIN	Yönetim Kurulu Üyesi	29.04.2024	29.04.2027 Tarihine Kadar
TARIK SÖNMEZ	Yönetim Kurulu Üyesi	29.04.2024	29.04.2027 Tarihine Kadar
MURAT PARMAKÇI	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	29.04.2024	29.04.2027 Tarihine Kadar
UĞUR SERENCAM	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	29.04.2024	29.04.2027 Tarihine Kadar

### Yönetim Kurulu Üyelerinin Görev ve Yetkileri

Yönetim Kurulu toplantılarında toplantı ve karar nisaplarına ilişkin olarak TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri uygulanır.

### Yönetim Kurulu Başkanı ve Yönetim Kurulu

Yönetim Kurulu Başkanı ve Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı temsil ve ilzama yetkili olup, diğer Yönetim Kurulu Üyeleri icracı değildir.

## YÖNETİM KURULU

YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN ORTAKLIK DIŞINDA ALDIĞI GÖREVLER	
<b>Dr. ZİYA YILMAZ</b> - Yönetim Kurulu Başkanı	DAP Grubuna ait muhtelif şirketlerde de yönetim kurulu başkanlığı yapmaktadır.
<b>RAFET YILMAZ</b> - Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	DAP Grubuna ait muhtelif şirketlerde de yönetim kurulu başkan yardımcılığı yapmaktadır.
<b>TARIK SÖNMEZ</b> - Yönetim Kurulu Üyesi	Sönmez Avukatlık Hukuk Danışmanlık- Avukat Tarık Sönmez
<b>YUSUF AYDIN</b> - Yönetim Kurulu Üyesi	Aydın ve Aydın Hukuk Bürosu- Avukat Yusuf Aydın
<b>MURAT PARMAKÇI</b> - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	PRM Finans Danışmanlık Ltd. Şti. - Şirket Müdürü
<b>UĞUR SERENCAM</b> - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Marmara Üniversitesi Öğretim Görevlisi

## YÖNETİM KURULU ÜYELERİMİZ



### **Dr.Ziya YILMAZ - Yönetim Kurulu Başkanı**

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



### **Rafet YILMAZ - Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı**

İnşaat ve turizm sektörlerinde 20 yılı aşan yatırım tecrübesiyle Yılmaz, aynı alanlarda yatırım ve yöneticilik yapmıştır. İnsan ve çevre odaklı yapıları ülkemize kazandırma vizyonuyla çalışmalar yapan Yılmaz, DAP Yapı bünyesinde Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığını sürdürmektedir.



### **Av. Yusuf AYDIN - Yönetim Kurulu Üyesi**

İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olan Aydın, 1991 yılından bu yana serbest avukatlık yapmaktadır. 30 yılı aşkın tecrübesiyle başta inşaat hukuku olmak üzere şirketler hukuku, borçlar hukuku ve hava hukuku alanlarında uzmandır

## YÖNETİM KURULU ÜYELERİMİZ



### Av. Tarık SÖNMEZ - Yönetim Kurulu Üyesi

Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olan Sönmez, 2003 yılından bu yana serbest avukatlık yapmaktadır. Başta inşaat hukuku olmak üzere şirketler hukuku, borçlar hukuku ve ceza hukuku alanlarında uzmandır.



### Murat PARMAKÇI - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Ortadoğu Teknik Üniversitesi Uluslararası İlişkiler bölümünden 1999 yılında mezun olup, ayrıca iktisat yan dal programını bitirmiştir. 1999-2007 yılları arasında Sermaye Piyasası Kurulu'nda görev yaptıktan sonra 2007-2011 yılları arasında gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren bir şirkette Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı (CFO) olarak görev yapmıştır. 2011 yılından itibaren çok sayıda şirkete sermaye piyasaları konusunda danışmanlık yapmıştır. 2021 yılında Şirket'te bağımsız yönetim kurulu üyesi olmuştur.



### Dr. Uğur SERENCAM - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

İnşaat Mühendisi / Yönetici

İnşaat Mühendisliği ve İşletme bölümlerinden mezun olup İnşaat Mühendisliği alanında doktora eğitimini tamamladı. İl Müdürlüğü, Daire Başkanlığı, Genel Müdür Yardımcılığı ve İLBANK Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini yürüttü. Marmara Üniversitesi Rektör Danışmanı ve Mühendislik Fakültesi Öğretim Üyesi olup, ulusal ve uluslararası birçok akademik çalışması bulunmaktadır.

## YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği"nde yer alan hükümler çerçevesinde; Şirket Yönetim Kurulu'nun 22.11.2021 tarih 2021/13 sayılı toplantısında alınan Yönetim Kurulu Kararı ile Riskin Erken Saptanması Komitesi, Denetim Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi kurulmuştur.

Ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin oluşturulmasına gerek bulunmadığından, Şirket, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesinin görevlerini de yerine getirmek üzere yetkilendirilmesine karar vermiştir.

Yönetim Kurulu tarafından kurulan, Riskin Erken Saptanması Komitesi, Denetim Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitelerinin görev tanımları ve çalışma esaslarına ilişkin detaylara aşağıdaki linklerden erişim sağlanabilmektedir;

Kamuyu Aydınlatma Platformu : <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1007027>

Kurumsal WEB Sitesi : <https://dapgayrimenkulgelistirme.com.tr/yatirimci-iliskileri/>

### Denetimden Sorumlu Komite

Denetimden Sorumlu Komite; Şirketin muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve Şirketin iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar. Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları denetimden sorumlu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir. Denetimden sorumlu komite toplantıları en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kere toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak Yönetim Kuruluna sunulur. Komite toplantılarında alınan kararlar yazılı hale getirildikten sonra Komite üyeleri tarafından imzalanır ve arşivlenir. Denetimden Sorumlu Komite kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili olarak ulaştığı tespit ve önerileri Yönetim Kuruluna yazılı olarak bildirir.

DENETİM KOMİTESİ ÜYELERİ	
MURAT PARMAKÇI	Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
UĞUR SERENCAM	Komite Üyesi (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

### Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin erken saptanması komitesi; Şirketin faaliyetlerini etkileyebilecek stratejik, finansal, operasyonel ve risklerin ve fırsatların belirlenmesi, tanımlanması, etki ve olasılıklarının hesaplanarak önceliklendirilmesi, izlenmesi ve gözden geçirilmesi; maruz kalınabilecek bu risklerin ve faydalanabilecek fırsatların Şirket risk profiline paralel yönetilmesi, raporlanması karar mekanizmalarında dikkate alınması konularında Yönetim Kuruluna öneri ve tavsiyelerde bulunmaktadır. Komite toplantıları TTK 378 uyarınca verilecek rapor toplantı ile birlikte olursa yılda en az altı kere gerçekleştirilir, katılanların oybirliği ile karar alınır. Komite toplantılarında alınan kararlar yazılı hale getirildikten sonra Komite üyeleri tarafından imzalanır ve arşivlenmektedir.

## YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ

01.01.2024-30.06.2024 dönemi içerisinde 1 (bir) kez toplanan ve yönetim kuruluna bildirimde bulunan komite üyeleri, kararların tümünü oy birliğiyle almıştır.

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ ÜYELERİ	
MURAT PARMAKÇI	Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
TARIK SÖNMEZ	Komite Üyesi (Yönetim Kurulu Üyesi)

### Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal yönetim komitesi; Şirkette kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder ve yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur ve yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarını gözetir. Komite, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde yer alan; Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesinin görevlerini de üstlenir. Komite gerek görülen hallerde bu süre beklenmeksizin toplanır, katılanların oybirliği ile karar alır. Toplantılarda alınan kararlar yazılı hale getirilir, Komite üyeleri tarafından imzalanır ve arşivlenir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11'inci maddesi gereğince, Şirketin Sermaye Piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerinin yerine getirilmesi için Şirket'in Yatırımcı İlişkileri Bölümü oluşturulmuştur. Yatırımcı ilişkileri bölümüne Şirket genel müdürüne bağlı olarak çalışmak ve yürüttüğü faaliyetler ile ilgili yılda en az bir kere Şirket yönetim kuruluna raporlama yapmak üzere yatırımcı ilişkileri yöneticisi atanmış, yatırımcı ilişkileri yöneticisi aynı zamanda Kurumsal Yönetim Komitesi üyesi olarak görevlendirilmiştir. 01.01.2024-30.06.2024 dönemi içerisinde 1 (bir) kez toplanan ve yönetim kuruluna bildirimde bulunan komite üyeleri, kararların tümünü oy birliğiyle almıştır.

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ ÜYELERİ	
MURAT PARMAKÇI	Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
YUSUF AYDIN	Komite Üyesi (Yönetim Kurulu Üyesi)
EBRU ERMURAT (*)	Komite Üyesi (Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi)

(\*) 29 Şubat 2024 tarihi itibarıyla komite üyeliği sona ermiştir.

# BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BAĞIMSIZLIK BEYANLARI

**BAĞIMSIZLIK BEYANI**

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ ("Şirket") Yönetim Kurulunda, mevzuat, esas sözleşme ve Statüsü Paylaşım Kurulu tarafından yayımlanan 21.11 sayılı Kurumsal Yönetim Tablolu Eki maddesi 4.13'de belirtilen kriterler kapsamında "bağımsız üye" olarak görev yapmaya aday olduğuma, bu kapsamda;

- Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli denetimci etki sahibi olduğu ortaklar ile Şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Şirketin önemli denetimci etki sahibi olan ortaklar ve bu ortaklara yönetim kontrolüne sahip olduğu diğer kişiler ile kamusal, özel ve ikinci denetçiler kadar kan ve aile ilişkileri arasında, son bey yolünde önemli görev ve sorumluluklar bulunmadıkça yönetim pozisyonunda istihdam edilmiş bulunmadığına, sermaye veya etki haklarının veya menkul mülklerin "ölçülebilir" faktörüne bakılmaksızın veya tek başına sahip olmamasına ya da önemli miktarda ticaret ilişki kurulmadığına;
- Son bey yolü çerçevesinde, hasta Şirket'in denetimci (vergü denetimci, kamusal denetimci, iç denetimci de dahil), denetimci/denetimci ve danışmanlığı olarak işleme, yapilan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in önemli ölçüde hizmet veya ürün satışı yapıldığı veya satılmaya hazır olduğu, hizmet veya ürün satışı yapıldığı veya satılmaya hazır olduğu, ortak (%2 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar bulunmadıkça yönetim pozisyonunda istihdam edilmemiş veya Şirketin kurulu üyesi olmamıştır;
- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmanın sebebiyle farklı denetimci görevleri gereği gibi yerine getirecek maddeli eğitim, bilgi ve tecrübeyle sahip olduğuma;
- Mevzuata uygun olarak, ikinci denetimci görevleri hariç, diğer olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmadığıma;
- 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşmiş olduğuma;
- Şirket faaliyetlerine önemli katkıda bulunmadıkça, Şirket ile pay sahipleri arasında çıkar çatışmalarında taraf olduğuma katılmadıkça, menkul mülkleri aracılığıyla diğer tarafla ilişkilerde kamu kuruluşları gibi etik standartlara, maddeli olarak itiraz ve tekliflerimle sahip olduğuma;
- Şirket faaliyetlerine adaylığına katılmadıkça ve farklı denetimci görevlerine girmediği takdirde tam olarak yerine getirebileceğim ölçüde Şirket işlerine zaman ayarlayabileceğime;
- Şirket'in yönetim kurulu üyesi olarak son yıl içerisinde aldığım fazla yönetim kurulu üyeliği olmadığını;
- Şirket'in veya Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortaklara yönetim kontrolüne sahip olduğu işletmelerin veya faaliyetlerinde ve yapılarında benzer işleme görevi gören işletmelerin benzer faaliyetlerde bulunan yönetim kurulu üyesi olarak görev almamış olduğuma;
- Yönetim kurulu üyesi olarak seçilmeden önce kamu görevi veya diğer ilişkilerim olmadığını beyan ederim.

**MURAT FARMACI**

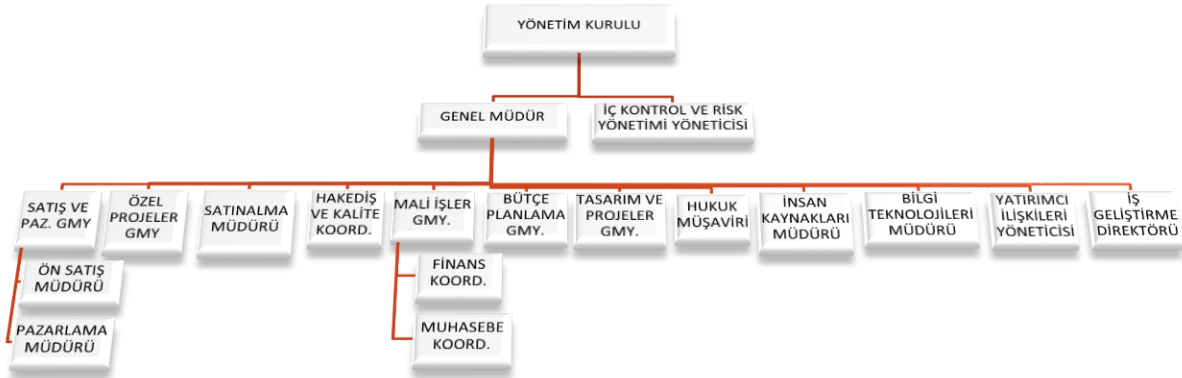
**BAĞIMSIZLIK BEYANI**

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ ("Şirket") Yönetim Kurulunda, mevzuat, esas sözleşme ve Statüsü Paylaşım Kurulu tarafından yayımlanan 21.11 sayılı Kurumsal Yönetim Tablolu Eki maddesi 4.13'de belirtilen kriterler kapsamında "bağımsız üye" olarak görev yapmaya aday olduğuma, bu kapsamda;

- Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli denetimci etki sahibi olduğu ortaklar ile Şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Şirketin önemli denetimci etki sahibi olan ortaklar ve bu ortaklara yönetim kontrolüne sahip olduğu diğer kişiler ile kamusal, özel ve ikinci denetçiler kadar kan ve aile ilişkileri arasında, son bey yolünde önemli görev ve sorumluluklar bulunmadıkça yönetim pozisyonunda istihdam edilmiş bulunmadığına, sermaye veya etki haklarının veya menkul mülklerin "ölçülebilir" faktörüne bakılmaksızın veya tek başına sahip olmamasına ya da önemli miktarda ticaret ilişki kurulmadığına;
- Son bey yolü çerçevesinde, hasta Şirket'in denetimci (vergü denetimci, kamusal denetimci, iç denetimci de dahil), denetimci/denetimci ve danışmanlığı olarak işleme, yapilan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in önemli ölçüde hizmet veya ürün satışı yapıldığı veya satılmaya hazır olduğu, hizmet veya ürün satışı yapıldığı veya satılmaya hazır olduğu, ortak (%2 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar bulunmadıkça yönetim pozisyonunda istihdam edilmemiş veya Şirketin kurulu üyesi olmamıştır;
- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmanın sebebiyle farklı denetimci görevleri gereği gibi yerine getirecek maddeli eğitim, bilgi ve tecrübeyle sahip olduğuma;
- Mevzuata uygun olarak, ikinci denetimci görevleri hariç, diğer olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmadığıma;
- 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşmiş olduğuma;
- Şirket faaliyetlerine önemli katkıda bulunmadıkça, Şirket ile pay sahipleri arasında çıkar çatışmalarında taraf olduğuma katılmadıkça, menkul mülkleri aracılığıyla diğer tarafla ilişkilerde kamu kuruluşları gibi etik standartlara, maddeli olarak itiraz ve tekliflerimle sahip olduğuma;
- Şirket faaliyetlerine adaylığına katılmadıkça ve farklı denetimci görevlerine girmediği takdirde tam olarak yerine getirebileceğim ölçüde Şirket işlerine zaman ayarlayabileceğime;
- Şirket'in yönetim kurulu üyesi olarak son yıl içerisinde aldığım fazla yönetim kurulu üyeliği olmadığını;
- Şirket'in veya Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortaklara yönetim kontrolüne sahip olduğu işletmelerin veya faaliyetlerinde ve yapılarında benzer işleme görevi gören işletmelerin benzer faaliyetlerde bulunan yönetim kurulu üyesi olarak görev almamış olduğuma;
- Yönetim kurulu üyesi olarak seçilmeden önce kamu görevi veya diğer ilişkilerim olmadığını beyan ederim.

**ÜĞÜR MERİNCAM**

## ORGANİZASYON ŞEMASI





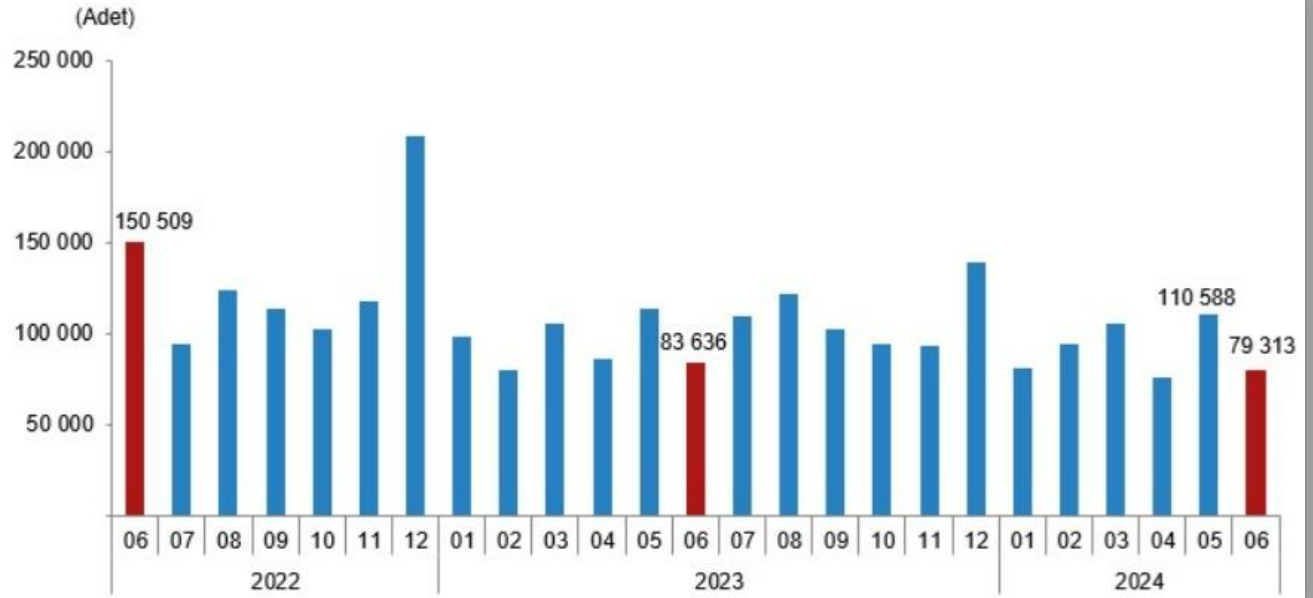
## KONUT SEKTÖRÜ

### Konut Satış İstatistikleri, Mart 2024

Türkiye genelinde Mart ayında 105 bin 394 konut satıldı.

Türkiye genelinde konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,2 azalarak 79 bin 313 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 13 bin 25 ile İstanbul, 6 bin 866 ile Ankara ve 4 bin 361 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 34 ile Ardahan, 40 ile Hakkari, 44 ile Tunceli ve Bayburt oldu.

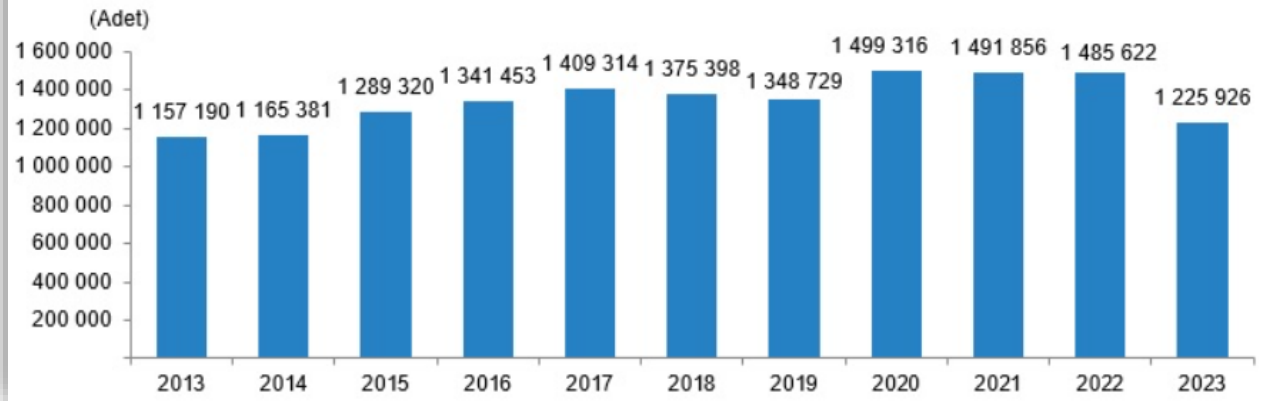
Konut satışı, Haziran 2024



## KONUT SEKTÖRÜ

### Konut satışı, 2013-2023

Konut satışı, 2013-2023



Konut satışları Ocak-Mart döneminde %1,3 azaldı

Konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,7 azalışla 545 bin 74 olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Haziran 2024

	Haziran			Ocak - Haziran		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
<b>Satış şekline göre toplam satış</b>	79 313	83 636	-5,2	545 074	565 779	-3,7
İpotekli satış	6 813	13 463	-49,4	51 415	121 530	-57,7
Diğer satış	72 500	70 173	3,3	493 659	444 249	11,1
<b>Satış durumuna göre toplam satış</b>	79 313	83 636	-5,2	545 074	565 779	-3,7
İlk el satış	25 425	25 886	-1,8	173 324	171 158	1,3
İkinci el satış	53 888	57 750	-6,7	371 750	394 621	-5,8

## KONUT SEKTÖRÜ

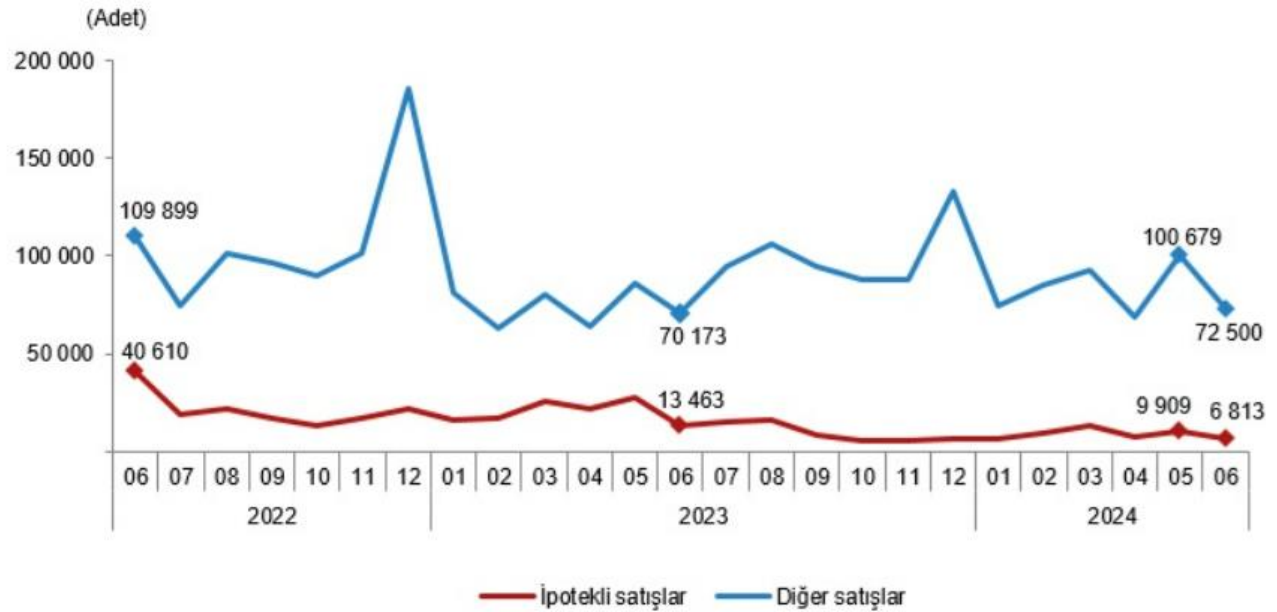
### İpotekli konut satışları 6 bin 813 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %49,4 azalış göstererek 6 bin 813 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Haziran döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %57,7 azalışla 51 bin 415 oldu. Haziran ayındaki ipotekli satışların, bin 547'si; Ocak-Haziran dönemindeki ipotekli satışların ise 12 bin 176'sı ilk el satış olarak gerçekleşti.

### Diğer satış türleri sonucunda 72 bin 500 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,3 artarak 72 bin 500 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Haziran döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,1 artışla 493 bin 659 oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Haziran 2024

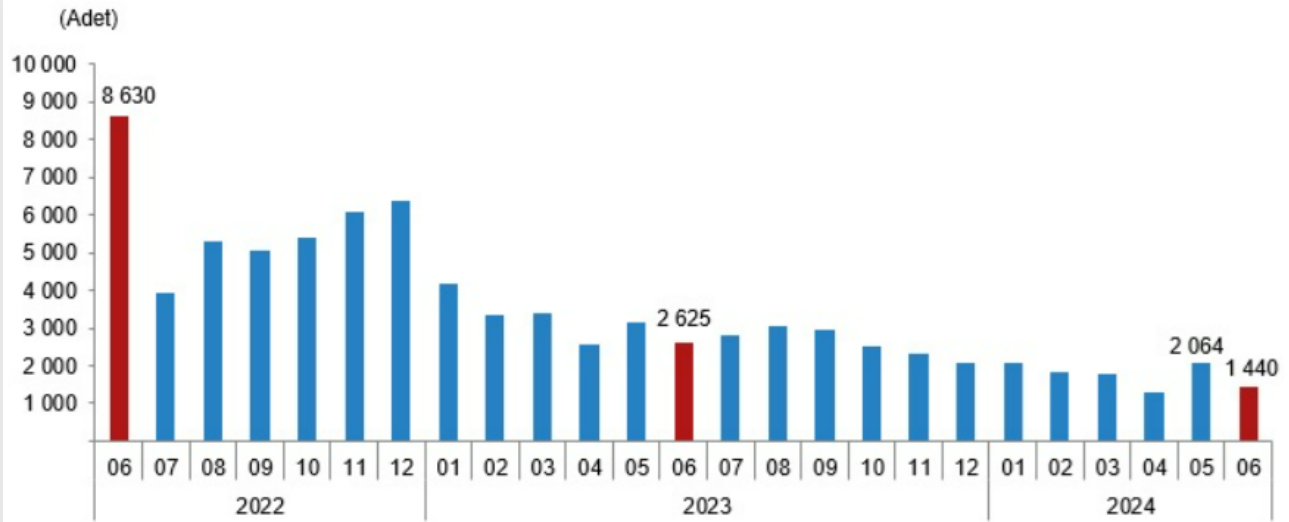


## KONUT SEKTÖRÜ

### Yabancılara Haziran ayında bin 440 konut satışı gerçekleşti

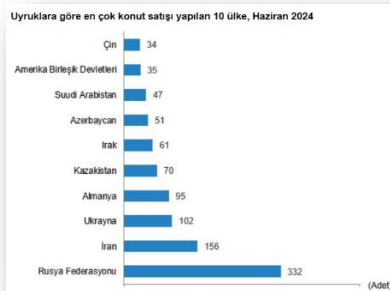
Yabancılara yapılan konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %45,1 azalarak bin 440 oldu. Haziran ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,8 olarak gerçekleşti. Yabancılara yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 593 ile Antalya, 478 ile İstanbul ve 116 ile Mersin oldu.

### Yabancılara yapılan konut satışı, Haziran 2024



### Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

Haziran ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 332 ile Rusya Federasyonu, 156 ile İran ve 102 ile Ukrayna vatandaşlarına yapıldı.



## BİTEN PROJELERİMİZ - VALİDEBAĞ KONAKLARI

Boğaz'a ve Kız Kulesi'ne yakın mesafede, köprüye ve Avrasya Tüneli'ne komşu olan Validebağ Konakları, az katlı mimarisiyle bölgeye değer katıyor. Validebağ Konakları'nda 1+0 stüdyo daireden 6+1'e kadar farklı tiplerde konak seçenekleri bulunmaktadır.



'Elit yaşam' nitelikleri, doğası, huzuru, konforu ve dinginliği ile eşsiz bir bahçeli konak yaşamını hedeflemektedir. Validebağ Korusu ve Adile Sultan Kasrı'na komşu geniş bahçeli konaklarda, doğayla iç içe yaşam alanıdır.



## BİTEN PROJELERİMİZ - VALİDEBAĞ KONAKLARI

354 bin metrekare büyüklüğe sahip kuru, bölgenin en önemli dinlenme alanı. Bir kısmı göçmen olan yüzlerce kuş çeşidine, kelebekten sincaba farklı canlılara ev sahipliği yapan Validebağ Korusu, sahip olduğu doğal güzellikleriyle Validebağ Konakları'nın seçkin sahiplerinin hayatlarını renklendirmektedir.

İstanbul'un seçkin semtlerinden Altunizade'de konumlanan ve az katlı mimarinin en başarılı örneklerinden biri olan Validebağ Konakları, konak yaşamını bugünün modern çizgileriyle buluşturuyor.



Emlak Konut GYO'ya ait İstanbul Üsküdar'da bulunan arsa üzerinde geliştirilen Validebağ projesinde gelir paylaşım modeli uygulandı. Projenin tamamı için Kesin Kabul Tutanağı 21.04.2022 tarihinde onaylanmıştır.



## BİTEN PROJELERİMİZ - ORMANKÖY

Tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19 pandemisiyle birlikte değişen yaşam alışkanlıkları arasında en önemlilerinden biri farklı sosyal kısıtlamalar nedeniyle evlerde geçirilen sürenin artmasıyla konut tercihlerindeki değişiklikler oldu. DAP Gayrimenkul Geliştirme yeni tüketici alışkanlıklarına cevap veren ve İstanbul'un yeni çekim merkezlerinden Çekmeköy'de konumlanan Ormanköy Projesi'ni, Türkiye'de ilk defa kendi bünyesinde oluşturduğu sağlık kurulunun önerileriyle uygulamaya aldı ve kurulun 'Sağlıklı Ev' kriterlerine göre şekillendirildi.



## BİTEN PROJELERİMİZ - ORMANKÖY

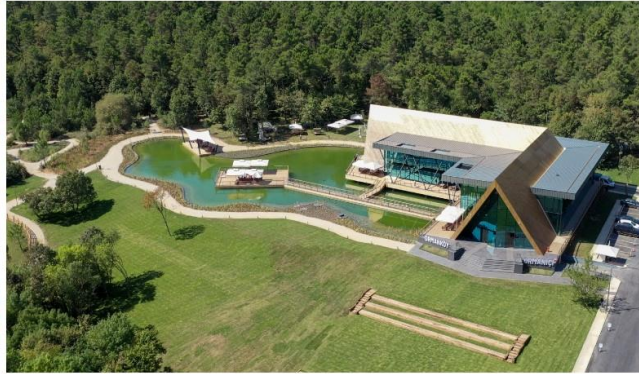
Sağlıklı ev konseptine uygun olarak az katlı İskandinav mimarisine sahip olan Ormanköy'de bahçe villa ve teras villa konseptleri uygulanmıştır. Emlak Konut GYO'ya ait İstanbul Çekmeköy'de bulunan arsa üzerinde geliştirilen ve konut ile ticari ünitelerden oluşan projede gelir paylaşım modeli uygulandı.



Projede 1+1 minimal evlerden 5+1 genişlik kriterlerine kadar muhtelif boyutlarda ve farklı tiplerde konutlar ile ticari üniteler bulunmaktadır. Merkezi konumda yer alan projemiz A'Design Award & Competition'da tasarım ödülü kazanmıştır. 558 Ada 2 Parsel Konut + Ticaret Blokları ve 559 Ada 2 Parsel Sosyal Kültürel Tesisin kısmi geçici kabulü yapılmış olup, Kısmi Geçici Kabul Tutanağı 26.12.2022 tarihinde onaylanmıştır. Çekmeköy Ormanköy projesinde 558 Ada 1 Parselde yer alan B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,Havuz ve Güvenlik Kulübesi ile 558 Ada 2 nolu Parselde yer alan A,B,C,D,E,F,H,I,Kiosk 1,Kiosk 2,Güvenlik Kulübesi, Çocuk Havuzu ve Yetişkin Havuzuna ait Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) alınmıştır. 558 Ada 1 Parsel Konut + Ticaret Alanı ile Park Alanı ve bu Parsellere ait Altyapı ve Çevre Düzenleme İşlerinin kısmi geçici kabulü yapılmış olup, Kısmi Geçici Kabul Tutanağı 30.03.2023 tarihinde onaylanmıştır. 558 Ada 1 nolu Parselde yer alan A Blok ile 558 Ada 2 nolu Parselde yer alan G Blok'a ait Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) 08.08.2023 tarihinde alınmıştır. 558 Ada 4 Parseldeki Okul İnşaatı işi ve proje kapsamındaki park alanlarının (Projedeki son kısım) kısmi geçici kabulü yapılmış olup, Kısmi Geçici Kabul Tutanağı 04.09.2023 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından onaylanmıştır.



## BİTEN PROJELERİMİZ - ORMANKÖY



## DEVAM EDEN PROJELERİMİZ - NİŞANTAŞI KORU

DAP Gayrimenkul Geliştirme, Nişantaşı Koru projesiyle lüks anlayışına farklı bir boyut kazandırıyor. Nişantaşı Koru projesiyle DAP Gayrimenkul Geliştirme'nin imzası haline gelen "Sağlıklı Ev" konsepti lüksün merkezi Nişantaşı'na geliyor.



Proje lokasyon olarak Amerikan Hastanesi ile İhlamur Kasrı arasında yer alıyor. İhlamur Kasrı'nın yanı başında ve 60 bin metrekarelik koruya komşu Nişantaşı Koru, az katlı mimarisiyle dikkat çekerken, konutlardaki minimum 4 ile 8 metre arasında değişen tavan yüksekliği, daire büyüklüğünde terasları, lüks tekne konseptinde bahçe villa ve teras loftlarının yanı sıra teraslarda havuzlarıyla ile öne çıkıyor.



## DEVAM EDEN PROJELERİMİZ - NİŞANTAŞI KORU



Emlak Konut GYO'ya ait arsa üzerinde geliştirilen ve konut, ofis ve ticari ünitelerden oluşan projede gelir paylaşım modeli bulunuyor. Proje, farklı tiplerde konutlar ile muhtelif boyutlarda ofisler ve ticari ünitelerden oluşuyor. Abdi İpekçi Caddesi'nin yakınındaki konumuyla özel hastane ve alışveriş merkezleri gibi cazibe merkezlerine de komşu olan Nişantaşı Koru'da 35 adet ticari üniteye ait Yapı Ruhsatları 06.10.2023 tarihinde alınmış olup, proje kapsamında toplam bağımsız bölüm sayısı 196 adet olmuştur.



## DEVAM EDEN PROJELERİMİZ - YENİ LEVENT

DAP Gayrimenkul Geliştirme'nin en yeni projesi olan Yeni Levent projesi, "Sağlıklı Ev" kriterleriyle tasarlandı, koruya ve yeşil alana yakınlığıyla şehrin kalbinde lüksü doğayla buluşturan şehirde country konseptini hayata geçiriyor. DAP imzasını gururla taşıyacak Levent projesi, Şirket'in az katlı yatay mimari üzerine gerçekleştirdiği en başarılı örneklerinden biri olacak.



Emlak Konut GYO'ya ait arsa üzerinde geliştirilen Yeni Levent, konut ve ticari ünitelerden oluşan projede gelir paylaşım modeli bulunuyor.



## DEVAM EDEN PROJELERİMİZ - YENİ LEVENT

Büyükdere Caddesi, Levent, Etiler, Şişli gibi köklü semtlerin kesişme noktasında ve köprü bağlantı yollarının yanı başında, İstanbul'un iki yakasına da hızla ulaşılacak şehir içi ulaşım akslarının tam merkezinde yer alıyor.



## DEVAM EDEN PROJELERİMİZ - ATAŞEHİR

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Emlak Konut) tarafından yapılan "İstanbul Ataşehir Doğu Bölgesi 3. Etap Arsa Satışı Karşılıklı Gelir Paylaşımı İşİ" kapsamında 16.06.2022 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Söz konusu projenin ön projesi onaylanmış olup, ruhsat işlemleri yürütülmektedir.

## DEVAM EDEN PROJELERİMİZ - KARTEPE / MAŞUKİYE

Şirket Kocaeli İli Kartepe ilçesi 200 ada 37, 38, 39, 40 numaralı parsellerde arsa sahibi ile 09.06.2022 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Projenin mimari ve proje geliştirme çalışmaları devam etmektedir.

## DEVAM EDEN PROJELERİMİZ - ALAÇATI

Şirket T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından Satışa Sunulan Taşınmazların Açık Artırma ile Satış" müzayedesinde İzmir İli Çeşme İlçesi Alaçatı Mahallesi 4539 Ada 4 Numaralı Parsel için en yüksek teklifi vermiş ve ilgili taşınmaz için 19.10.2022 tarihinde Gayrimenkul Satış Sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu projenin mimari ve proje geliştirme çalışmaları devam etmektedir.

## KURUMSAL YÖNETİM

SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince; Şirket 17.11.2021 tarih ve 2021/10 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Kâr Payı Dağıtım Politikası, Ücretlendirme Politikası, Bağış ve Yardım Politikası, Bilgilendirme Politikası, İnsan Kaynakları Politikası ve Etik Kurallar belirlenmiş olup, aşağıdaki linkten erişim sağlanabilmektedir;

Kurumsal WEB Sitesi : <https://dapgayrimenkulgelistirme.com.tr/yatirimci-iliskileri/>

## KÂR PAYI DAĞITIM POLİTİKASI

Şirket, kâr dağıtım konusunda 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ("SPKn"), 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), sermaye piyasası mevzuatı, ilgili diğer mevzuat ve düzenlemelere uyar. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK"), zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer verilen ilkelerin gerçekleştirilmesine azami özen gösterir.

## KÂR PAYI DAĞITIM POLİTİKASI

Kâr payı dağıtım esasları, Şirket Ana Sözleşmesi'nin "Kârın Tespiti ve Dağıtımı" başlıklı 15.maddesinde düzenlenmiştir. Şirket'in mali durumu, girişim ve yatırımlar göz önüne alınmak suretiyle karın ne kadarının ve nasıl dağıtılacağına, SPK'nın konuya ilişkin düzenlemeleri ve Yönetim Kurulu'nun önerisi de göz önüne alınarak, Genel Kurul'ca karar verilir. Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirketin genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

### Genel Kanuni Yedek Akçe

a) Sermayenin yüzde yirmisine ulaşıncaya kadar, yüzde beşi kanuni yedek akçeye ayrılır.

### Birinci Kar Payı

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci kar payı ayrılır.

c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kar payının, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına, pay sahibi dışındaki kişilere dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

### İkinci Kar Payı

d) Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci kar payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521 inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

### Genel Kanuni Yedek Akçe

Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519 uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile Esas Sözleşme'de veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına, pay sahibi dışındaki kişilere kâr payı dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.

Dağıtılmasına karar verilen karın dağıtım şekli ve zamanı, Yönetim Kurulu'nun bu konudaki teklifi üzerine Genel Kurul'ca kararlaştırılır. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. İşbu Esas Sözleşme hükümlerine göre Genel Kurul tarafından verilen kâr dağıtım kararı kanunen müsaade edilmediği sürece geri alınamaz.

## ÜCRETLENDİRME POLİTİKASI

Şirket ücretlendirme konusunda 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), sermaye piyasası mevzuatı, ilgili diğer mevzuat ve düzenlemelere uyar. Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”), zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Kurumsal Yönetim Tebliği’nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri’nde yer verilen ilkelerin gerçekleştirilmesine azami özen gösterir.

Ücret komitesi, bu komitenin bulunmaması durumunda, kurumsal yönetim komitesi, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini yönetim kuruluna sunar.

Genel olarak ücret seviyesi belirlenirken, Şirketin faaliyet gösterdiği sektörün yapısı ve rekabet koşulları, sürdürülen faaliyetler, faaliyet konu ve alanlarının yaygınlığı, sahip olunan bağlı ortaklıkların ve iştiraklerin yapısı, bunların toplam içerisindeki ağırlığı, faaliyetlerin sürdürülmesi için gerekli bilgi seviyesi ve çalışan sayısı ölçütleri göz önünde bulundurulur. İdari Sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri, Şirketin faaliyet çeşitliliği ve hacmi çerçevesinde görevin gerektirdiği bilgi, beceri, yetkinlik, deneyim seviyesi, sorumluluk kapsamı ve problem çözme ölçütleri dikkate alınarak kademelendirilir. Tespit edilen kademelere göre İdari Sorumluluğu Bulunan yöneticilerin aylık sabit ücretleri belirlenirken şirket içi dengeler korunmaya çalışılır ve Türkiye çapında aynı sektör ve faaliyet konularında iştigal eden önde gelen şirketlerin yer aldığı ücret araştırmaları kullanılır. Böylece, Şirket içerisinde adil, piyasada rekabetçi bir ücretlendirme yapılması sağlanır.

İdari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri yönetim kurulu veya genel müdür tarafından, yönetim kurulu üyelerine ödenecek ücretler ise genel kurul kararı ile belirlenir. Bağımsız yönetim kurulu üyelerine ödenecek ücretin üyenin bağımsızlığını koruyacak düzeyde olmasına özen gösterilir ve Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde kâr payı, pay opsiyonları veya şirketin performansına dayalı ödeme planları kullanılamaz.

## BAĞIŞ VE YARDIM POLİTİKASI

Şirket, bağış ve yardımlar konusunda 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu (“SPK”), 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), sermaye piyasası mevzuatı, ilgili diğer mevzuat ve düzenlemelere uyar. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”), zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Kurumsal Yönetim Tebliği’nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri’nde yer verilen ilkelerin gerçekleştirilmesine azami özen gösterir.

Şirket Ana Sözleşmesi’nin “Amaç ve Konu” başlıklı 3. maddesine göre:

“Şirket, sermaye piyasası mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil etmemesi şartıyla, kendi işletme amaç ve konusunu aksatmayacak şekilde her türlü bağış yapabilir. Şirket tarafından bir hesap dönemi içerisinde yapılacak bağış ve yardımların üst sınırı genel kurul tarafından belirlenir. SPK yapılacak bağış miktarına üst sınır getirme yetkisine sahiptir. Genel kurulca belirlenen sınırı aşan tutarda bağış yapılamaz ve yapılan bağışlar dağıtılabılır kar matrahına eklenir. Şirket tarafından yapılan bağışların SPKn’in örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine, TTK’ya ve ilgili diğer mevzuata aykırılık teşkil etmemesi, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların Genel Kurul’da pay sahiplerinin bilgisine sunulması zorunludur.”



## BAĞIŞ VE YARDIM POLİTİKASI

Şirketin bağış yapabilmesi yukarıdaki Ana Sözleşme hükmü ile mümkün kılınmış ve yapılacak bağışın sınırının, Genel Kurul tarafından belirleneceği belirtilmiştir. Şirketin pay sahiplerinin haklarının korunması esasından uzaklaşılmasına yol açacak bağış ve yardımların yapılmasından kaçınılır. Ancak, sosyal sorumluluk anlayışı çerçevesinde, sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine ve Şirket politika ve uygulamalarına uygun olmak suretiyle, Yönetim Kurulu tarafından uygun görülen bağış ve yardımlar örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil etmemesi şartıyla, Şirket amaç ve konusunu aksatmayacak ve Genel Kurul tarafından ilgili faaliyet yılı için belirlenen bağış sınırı içerisinde kalacak şekilde yapılabilir. Her türlü tüzel veya gerçek kişiye bağış ve yardımlar nakdi veya aynı olarak yapılabilir.

Şirket tarafından yukarıdaki Ana Sözleşme hükmü çerçevesinde yapılacak bağış ve ödemeler, SPK'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde içsel bilgi niteliği teşkil etmesi halinde kamuya duyurulur. İlgili dönem içinde yapılan tüm bağış ve yardımların tutarı ve yararlanıcıları hakkında genel kurul toplantısında ayrı bir gündem maddesi ile ortaklara bilgi verilir.

Bağış ve yardımların olağan genel kurulda ortakların bilgisine sunulması zorunludur. Bağış ve yardımlar konusunda SPK'nın örtülü kazanç aktarımı yasağına ilişkin düzenlemeleri ve uyulması zorunlu kurumsal yönetim ilkeleri başta olmak üzere ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

## BİLGİLENDİRME POLİTİKASI

Şirket kamuyu aydınlatma konusunda 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ("SPK"), 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), sermaye piyasası mevzuatı, ilgili diğer mevzuat ve düzenlemeler ile Borsa İstanbul A.Ş. ("BİST") düzenlemelerine uyar. Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK"), zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer verilen ilkelerin gerçekleştirilmesine azami özen gösterir.

Şirket Ana Sözleşmesi'nin "Bilgi Verme, Kamuyu Aydınlatma ve İlanlar" başlıklı 13. maddesine göre:

"Şirket, sermaye piyasası mevzuatında yer alan usul ve esaslar dairesinde SPK'ya bilgi verme yükümlülüklerini yerine getirir. SPK tarafından düzenlenmesi öngörülen finansal tablo ve raporlar ile bağımsız denetim raporları TTK'nın ilgili hükümleri ve sermaye piyasası mevzuatında belirlenen usul ve esaslar dahilinde kamuya duyurulur. Şirket'e ait ilanlar, TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve SPK düzenlemeleri ile ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak ve belirtilen sürelerde ve zamanında yapılır. SPK'nın düzenlemelerine göre yapılacak özel durum açıklamaları ile SPK tarafından öngörülecek her türlü açıklamalar, ilgili mevzuata uygun olarak belirtilen sürelerde ve zamanında yapılır."

## BİLGİLENDİRME POLİTİKASI

Bilgilendirme Politikası çerçevesinde Şirket tarafından kullanılan bilgilendirme yöntem ve araçlar aşağıda belirtilmiştir;

- Periyodik olarak Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'a girişleri yapılan finansal tablolar, bağımsız denetçi raporu ve beyanlar
- Yıllık Faaliyet Raporları
- Şirket İnternet sitesi ([www.dapgayrimenkulgelistirme.com.tr](http://www.dapgayrimenkulgelistirme.com.tr))
- Özel durum açıklama formları
- Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi ve günlük gazeteler aracılığı ile yapılan ilan ve duyurular
- Telefon, e-posta, faks gibi iletişim araçlarıyla yapılan iletişim yöntemleridir.

## İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI

Şirketin insan kaynakları misyonu; Şirketin büyüme ve karlılığı için çalışan verimliliğini arttırarak nitelikli, motive, bağlılığı yüksek iş gücü oluşturmaktır. Bu doğrultuda temel stratejisi; Şirkete hedef odaklı, takım halinde bilgi ile çalışan, sürekli gelişen, mutlu, motivasyonu yüksek ve eğitimli insan gücü sağlanmasıdır.

Şirketin insan kaynakları stratejisi, aşağıdaki amaçlar ile yürütülmektedir;

- 1) Organizasyonel verimliliği arttırmak,
- 2) Doğru iş için, doğru zamanda, doğru insanı bulmak,
- 3) Dinamik yapımızı korumak ve proaktif olmak.

Bu temel amaçlara ulaşmak amacıyla,

- 1) İşe alım politikaları oluşturulurken ve kariyer planlamaları yapılırken, eşit koşullardaki kişilere eşit fırsat sağlanması ilkesi benimsenir. Şirket çalışanları ile her türlü ilişkiyi yürütürken ırk, renk, yaş, milliyet, cinsiyet ve inanç farkı gözetilmemekte ve çalışanların farklılıklarını ve kültürel çeşitliliği gelişim için bir araç olarak görülmektedir. Çalışanlar arasında ırk, din, dil ve cinsiyet ayrımı yapılmaması ve çalışanların şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal kötü muamelelere karşı korunması için önlemler alınır.
- 2) Yönetici görev değişikliklerinin şirket yönetiminde aksaklığa sebep olabileceği öngörülen durumlarda yeni görevlendirilecek yöneticilerin belirlenmesi hususunda halefiyet planlaması hazırlanır.
- 3) Personel alımına ilişkin ölçütler belirlenir ve bu ölçütlere uyulur.
- 4) Doğrudan iletişim ile ihtiyaç duyulan işgücüne ulaşmak için gerekli politikaları yerel olarak belirlenir.
- 5) Çalışanlara adil davranılır, çalışanların bilgi, beceri ve görgülerini arttırmalarına yönelik eğitim programları gerçekleştirilir ve eğitim politikaları oluşturulur.
- 6) Çalışanlar tarafından yapılan talep ve şikâyetler hassasiyetle inceleyerek değerlendirilir.
- 7) Şirket faaliyetleri ve vizyonu ile alakalı bilgilendirme toplantıları yapılarak görüş alışverişinde bulunulur.

İnsan kaynakları değerlendirmelerinde Yönetim Kurulunda alınan kararların hassasiyetle faaliyet alanına uygulanması esastır. Bu uygulamaların takibi ve faaliyet performansına odaklanmakla kalmayıp kârlılığa da eşit derecede önem verilmektedir. Şirkette çalışanlara yönelik hisse senedi edindirme planı bulunmamaktadır.

## KREDİ DERECELENDİRME

JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş.(JCR), 30.06.2023 tarihli Şirket mali raporlarını incelemesi sonucunda DAP Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'yi yatırım yapılabilir kategorisinde değerlendirmiştir. JCR, Şirketin Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notunu "AA- (tr) / (Stabil Görünüm)" düzeyinden "AA (tr) / (Stabil Görünüm)" düzeyine yukarı yönlü revize etmiş, Kısa Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notunu ise "J1+ (tr) / (Stabil Görünüm)" olarak belirlemiştir.

## İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraf açıklamaları bağımsız denetim raporunda ayrıntılı olarak verilmiştir.

## MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ

2024 yılı ilk altı aylık dönemde Şirket faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek mevzuat değişikliği olmamıştır.

## KÂR PAYI DAĞITIM ÖNERİSİ VE KÂR PAYI DAĞITIM TABLOSU

Şirket Yönetim Kurulu 3 Nisan 2024 tarihinde toplanarak 2023 yılına ait dönem karı ile ilgili aşağıdaki kararları almıştır;

Şirketimizin yasal kayıtlarına göre 2023 yılında oluşan 792.372.856,10 TL dönem karından Sermaye Piyasası Kurulu'nun 07/03/2024 tarih ve 14/382 sayılı kararı uyarınca 765.713.377,98 TL enflasyon düzeltme farkları indirildikten sonra kalan 26.659.478,12 TL'den %5 oranında (1.332.973,91 TL) genel kanuni yedek akçe ayrılması,

1.332.973,91 TL genel kanuni yedek akçe ayrılması sonrasında Şirketimizin TMS/TFRS'ye göre net dağıtılabilir dönem karı 1.606.728.286,09 TL olmakla birlikte, yasal kayıtlara göre net dağıtılabilir dönem karının 25.326.504,21 TL olduğu dikkate alınarak, 2023 yılı net dağıtılabilir dönem karının olağanüstü yedek olarak ayrılması,

Şeklindeki kar dağıtım önerisinin ve ekli kar dağıtım tablosunun 2023 yılı dönem sonuçlarını görüşmek üzere toplanacak Genel Kurul'un onayına sunulmasına Oy birliği ile karar verilmiştir.

29 Nisan 2024 yılında gerçekleştirilen Genel Kurul'da söz konusu karar onaya sunulmuş ve kabul edilmiştir.

## KÂR PAYI DAĞITIM ÖNERİSİ VE KÂR PAYI DAĞITIM TABLOSU

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. 2023 Yılı Kâr Dağıtım Tablosu (TL)			
1. Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye		385.000.000	
2. Genel Kanuni Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		97.221.956,58	
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımda imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi		Yoktur	
		SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre
3.	Dönem Kârı	1.811.182.298	26.659.478,12
4.	Vergiler ( - )	203.121.038	0
	Kontrol Gücü Olmayan Paylar ( - )	0	0
5.	Net Dönem Kârı ( = )	1.608.061.260	26.659.478,12
6.	Geçmiş Yıllar Zararları ( - )	0	0
7.	Genel Kanuni Yedek Akçe ( - )	1.332.973,91	1.332.973,91
8.	<b>NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI (=)</b>	1.606.728.286,09	25.326.504,21
9.	Yıl içinde yapılan bağışlar ( + )	29.531.032	
10.	<b>Bağışlar eklenmiş net dağıtılabilir dönem kârı</b>	1.636.259.318,09	
11.	Ortaklara Birinci Kar Payı	0	
	- Nakit	0	
	- Bedelsiz	0	
	- Toplam	0	
12.	İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Kar Payı	0	
13.	Dağıtılan Diğer Kar Payı		
	- Yönetim Kurulu Üyelerine		
	- Çalışanlara		
	- Pay sahibi dışındaki kişilere	0	
14.	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Kar Payı	0	
15.	Ortaklara İkinci Kar Payı	0	
16.	Genel Kanuni Yedek Akçe	0	
17.	Statü Yedekleri	0	0
18.	Özel Yedekler	0	0
19.	<b>OLAĞANÜSTÜ YEDEK</b>	1.606.728.286,09	25.326.504,21
20.	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar	0	0

## ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ

Şirket 1.000.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 385,000,000 TL olan çıkarılmış sermayesi 26 Mart 2024 tarihinde tahsisli sermaye artırım prosedürleri çerçevesinde satış fiyatı 35.98 TL, satış tutarı 1,029,000,000 TL olacak şekilde tahsisli olarak 28,599,221 TL artırılarak 413,599,221 TL'ye çıkartılmıştır. Esas sözleşmenin "Sermaye" başlıklı 6. maddesinin tadil edilmesine ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılmış olan başvuru onaylanmış ve 17 Mayıs 2024 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir.

## GENEL KURUL TOPLANTILARI

Genel Kurul davet şekli, toplantı zamanı, toplantı yeri, oy verme, vekil tayini, toplantıya elektronik ortamda katılım ile toplantıya ilişkin usul ve esasların belirlenmesine dair bilgiler Şirket Ana Sözleşmesi'nin "Genel Kurul" başlıklı 11. maddesinde düzenlenmiştir. 2023 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 29.04.2024 tarihinde saat 13:00'te Altayçeşme Mahallesi Çamlı Sk. Dap Royal Center Sit. B Blok Apt. No:16/B adresinde yapılmış ve toplantıda alınan kararlar yerine getirilmiştir. Şirketimizin 29.04.2024 tarihinde yapılan 2023 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantı Kararları İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 21.05.2024 tarihinde tescil ve ilan edilmiştir. 01 Ocak – 30 Haziran 2024 tarihleri arasında Olağanüstü Genel Kurul toplantısı yapılmamıştır.

Şirketin 2023 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında alınan kararlar aşağıda yer almaktadır;

- 1- Açılış, Toplantı Başkanlığı'nın seçilmesi ve tutanakların imzalanması için Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmiştir.
- 2 -2023 yılına ait Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun okunmuş sayılması kabul edilmiştir.
- 3- 2023 yılı Hesap Dönemine İlişkin Bağımsız Denetim Raporunun okunmuş sayılması kabul edilmiştir.
- 4- 2023 yılı Hesap Dönemine İlişkin Finansal Tablolarının okunmuş sayılması kabul edilmiştir.
- 5- Yönetim Kurulu Üyeleri Şirketin 2023 yılı faaliyetlerinden dolayı ayrı ayrı ibra edilmiştir.
- 6- 2023 hesap dönemine ait mali tablolarda oluşan karın dağıtımını ile ilgili Yönetim Kurulu'nun önerisi Genel Kurul'da onaylanmıştır.
- 7- Yönetim Kurulu Üyelerinin huzur hakları belirlenmiştir.
- 8-. Yönetim Kurulu üyelerinin seçilmiş ve görev sürelerinin belirlenmiştir.
- 9- Yönetim Kurulu'nun önerisi doğrultusunda 01.01.2024-31.12.2024 hesap dönemindeki finansal raporların denetlenmesi ile bu kanunlardaki ilgili düzenlemeler kapsamındaki diğer faaliyetleri yürütmek üzere, PKF Aday Bağımsız Denetim A.Ş.'nin seçilmesi Genel Kurul'da onaylanmıştır.
- 10- 2023 yılında yapılan bağış ve yardımlar müzakere edilmiş, 2023 yılı bağış ve yardımları için üst sınır belirlenmiştir.
- 11- SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 12/4. Maddesinde belirtilen hususlar hakkında Genel Kurul'a bilgi verilmiştir.
- 12- SPK'nın 1.3.6. numaralı Kurumsal Yönetim İlkesi kapsamında Genel Kurul'a bilgi verilmiştir.
- 13- Yönetim Kurulu üyelerine Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri uyarınca izin verilmesi Genel Kurul'da onaylanmıştır.
- 14- Sermaye Piyasası Kurulu'nun 07.03.2024 tarih ve 14/382 sayılı kararının D bendinin 4. maddesine ilişkin bilgi Genel Kurul'a sunulmuştur.
- 15- Dilek, temenniler alınarak kapanış yapılmıştır.

## YIL İÇİNDE YAPILAN BAĞIŞLAR

2024 yılının ilk altı aylık döneminde çeşitli kurum ve kuruluşlara TMS 29 kapsamında endekslenmiş tutar olarak 1.243.828 TL bağış yapılmıştır.

## YAPILAN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME FAALİYETLERİ

Yoktur.

## PERSONEL HAREKETLERİ VE ÇALIŞANLARA SAĞLANAN HAKLAR

2024 yılı ilk altı aylık dönemde Şirket'te çalışan ortalama personel sayısı 113'tür. (31 Aralık 2023: 235) Üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatler toplamı 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla TMS 29 kapsamında endekslenmiş olarak 21.070.075 TL olup, tamamı ücret ödemelerinden oluşmaktadır. (30 Haziran 2024: 16.077.850 TL)'dir.

## RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

Şirket faaliyet ve hizmetlerinin mevcut kanun ve düzenlemelere uygun olarak etkin, güvenilir ve kesintisiz bir şekilde yürütülmesini, Şirket varlıklarının korunmasını, muhasebe ve finansal raporlama sisteminin bütünlüğünü, tutarlılığını, güvenilirliğini ve zamanında elde edilebilirliğini sağlamaya yönelik kontrol faaliyetlerinin tümünü kapsayacak şekilde şirket bünyesinde iç kontrol sistemi kurulmuştur. İç Denetim ve Risk Yönetim Birimi diğer birimlerden bağımsız ve ayrı bir birim olarak yapılandırılmış olup, Yönetim Kurulu Başkanı'na bağlı çalışmaktadır. İç Denetim; Şirket içinde İç Kontrol ve Risk Yönetimi sistemlerinin etkin ve yeterli işlediğine, faaliyetlerin yasal mevzuat ile Şirket içi strateji, politika, ilke ve hedefler doğrultusunda etkin ve ekonomik olarak yürütüldüğüne, üretilen bilginin doğru, tam ve güvenilir olduğuna, varlıkların korunduğuna dair içeriye ve dışarıya güvence sağlamak temelinde faaliyetlerini yürütmektedir. İç Denetim ayrıca Şirket'in her biriminin iş süreçleri ve faaliyetleri hakkında izleme ve inceleme çalışmalarını yürütmekte; bu incelemelere bağlı olarak değerlendirme yapmakta ve gerekli gördüğünde öneri sunmaktadır. Şirket ilgili hesap döneminde Şirket denetçisi tarafından yapılan bağımsız denetim dışında herhangi bir kamu denetimi veya özel denetimden geçmemiştir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) uyarınca Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur.

## ÖNEMLİ DAVALAR VE YAPTIRIMLAR

Şirket'e karşı zaman zaman faaliyetleri ile ilgili dava açılabilir. Bunlarla ilgili risklerin gerçekleşebilirliği analiz edilmektedir. Bu tür olayların sonucu tam olarak tahmin edilemese de, mevcut koşullar altında Şirket yönetimi söz konusu davaların Şirket'in genel işleyişini olumsuz etkileyecek bir sonuç doğurma ihtimalini düşük olarak öngörmektedir.

## BİLANÇO TARİHİNDEKİ FAALİYETLERE İLİŞKİN GELİŞMELER

### PROJELER

**SARIYER AYAZAĞA (YENİ LEVENT):** Şirket'in Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile imzalamış olduğu "İstanbul Sarıyer Ayazağa Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesi" kapsamında geliştirmekte olduğumuz projenin yer aldığı 10648 ada 1 nolu parselde yer alan L,M,N,O ve P bloklarda kısmi revizyona gidilmiş ve ilgili bloklar için Tadilat Yapı Ruhsatı alınmıştır. Tadilat öncesi 958 adet konut ile 52 adet ticari ünite olmak üzere toplam 1010 adet olan bağımsız bölüm sayısı, tadilat sonrası 967 adet konut ile 52 adet ticari ünite olmak üzere toplam 1019 adet bağımsız bölüm olmuştur. 2023 yılı içinde imzalanan Sözleşmeye göre 3.913.354.503,00-TL olan Satış Toplam Geliri Ek-4 No.lu Protokol ile 9.481.200.441,00-TL'ye yükselmiştir. Buna göre, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Asgari Şirket Payı Toplam Geliri 1.565.341.801,20 TL'den 3.792.480.176,40 TL'ye, DAP Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin Yüklenici Payı Toplam Geliri ise 2.348.012.701,80 TL'den 5.688.720.264,60 TL'ye yükselmiştir.

**ATAŞEHİR:** Şirket Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Emlak Konut") tarafından yapılan "İstanbul Ataşehir Doğu Bölgesi 3. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ihalesine katılmış ve 17.05.2022 tarihinde düzenlenen 2. oturumda en yüksek teklifi vermiştir. Yönetim Kurulu söz konusu ihaleye katılım sürecinde II-15.1 sayılı Özel Durumlar Tebliği'nin 6. maddesi uyarınca Şirketin meşru çıkarlarını korumak amacıyla açıklamanın ertelenmesi kararı almış olup, sürecin neticelenmesi ve erteleme sebeplerinin ortadan kalkması üzerine KAP'ta gerekli açıklama yapılmıştır. Teklif detayları aşağıdaki gibidir:

Arsa Satışı Karşılığı Emlak Konut'a Taahhüt Edilen Toplam Satış Geliri: 2.236.500.000 TL

Emlak Konut'a Taahhüt Edilen Gelir Payı : %40

Emlak Konut'a Taahhüt Edilen Satış Geliri : 894.600.000,00 TL

DAP Gayrimenkul Gelir Payı : %60

DAP Gayrimenkul Payına Düşen Satış Geliri : 1.341.900.000,00 TL

Söz konusu ihale sonrasında ilgili prosedürler tamamlanmış ve Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirket arasında sözleşme 16.06.2022 tarihinde imzalanmıştır. İlgili projenin ön projesi onaylanmış olup, ruhsat işlemleri yürütülmektedir.

## BİLANÇO TARİHİNDEKİ FAALİYETLERE İLİŞKİN GELİŞMELER

### PROJELER (Devam)

**ŞİŞLİ TEŞVİKİYE:** Şirket'in, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile imzalamış olduğu İstanbul Şişli Teşvikiye Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İşi Sözleşmesi'ne göre 1.763.750.000 TL olan Satış Toplam Geliri Ek-4 No.lu Protokol ile 2.487.877.837 TL'ye yükselmiştir. Buna göre, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Asgari Şirket Payı Toplam Geliri 705.500.000 TL'den 995.151.134,80 TL'ye, Şirket'in Payı Toplam Geliri 1.058.250.000 TL'den 1.492.726.702,20 TL'ye yükselmiştir. Sonrasında imzalanan Ek-5 nolu Protokol ile 2.487.877.837 TL olan Satış Toplam Geliri 3.297.322.134 TL'ye yükselmiştir. Buna göre, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (%40) 995.151.134,80 TL'den 1.318.928.853,60 TL'ye, Şirket'in Payı Toplam Geliri (%60) 1.492.726.702,20 TL'den 1.978.393.280,40 TL'ye yükselmiştir. Son olarak 22 Mart 2024 tarihinde imzalanan Ek-8 nolu Protokol ile 3.297.322.134 TL olan Satış Toplam Geliri 4.047.514.026 TL'ye yükselmiştir. Buna göre, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (%40) 1.318.928.853,60 TL'den 1.619.005.610,40 TL'ye, Şirket'in Payı Toplam Geliri (%60) 1.978.393.280,40 TL'den 2.428.508.415,60 TL'ye yükselmiştir.

**KOCAELİ KARTEPE:** Kocaeli İli Kartepe ilçesinde bulunan 200 ada 37, 38, 39, 40 numaralı parseller üzerinde proje yapılması için arsa sahibi ile 09.06.2022 tarihinde sözleşme imzalamıştır. Söz konusu projenin mimari ve proje geliştirme çalışmaları devam etmektedir.

**ÇEŞME:** Şirket Emlak Yönetim Hizm. Ve Tic. A.Ş tarafından 22.09.2022 tarihinde düzenlenen "T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tarafından Satışa Sunulan Taşınmazların Açık Artırma ile Satış" müzayedesine katılmış olup, İzmir ili Çeşme İlçesi Alaçatı Mahallesi 4539 Ada 4 nolu parselde yer alan 3.607 m2 büyüklüğündeki arsa için 80.200.000 TL ile en yüksek teklifi verilmiştir. İhale sonrasında söz konusu arsanın satın alma işlemlerine ilişkin T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile yapılan görüşmeler tamamlanmış ve Gayrimenkul Satış Sözleşmesi 19.10.2022 tarihinde imzalanmıştır. İhale bedelinin %25'i olan 20.050.000 TL peşinat olarak ödenmiş olup, geriye kalan kısım 24 ay vadeli şekilde ödenecektir. Arsa bedelinin vadeye bağlanan tutarına sözleşme imza tarihinden itibaren yıllık %9 oranında basit faiz (vade farkı) uygulanacak ve vade farkı ödemeleri satış bedeli taksit ödemeleri ile aynı tarihte yapılacaktır. Projenin mimari ve proje geliştirme çalışmaları devam etmektedir.

**ÇEKMEKÖY:** Şirket Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile imzalamış olduğu "İstanbul Çekmeköy Taşdelen Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesi" kapsamında geliştirmekte olduğu projenin yer aldığı 558 Ada 1 nolu Parselde yer alan B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,Havuz ve Güvenlik Kulübesi ile 558 Ada 2 nolu Parselde yer alan A,B,C,D,E,F,H,I,Kiosk 1,Kiosk 2,Güvenlik Kulübesi, Çocuk Havuzu ve Yetişkin Havuzuna ait Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) alınmış olup, 558 Ada 1 nolu Parselde yer alan Konut + Ticaret Alanı ile Park Alanı ve bu Parsellere Ait Altyapı ve Çevre Düzenleme İşlerinin kısmi geçici kabulü yapılmış olup, Kısmi Geçici Kabul Tutanağı 30.03.2023 tarihinde onaylanmıştır. İlgili projenin yer aldığı 558 Ada 1 nolu Parselde yer alan A Blok ile 558 Ada 2 nolu Parselde yer alan G Blok'a ait Yapı Kullanma İzin Belgeleri (İskan) ise 08.08.2023 tarihinde alınmıştır. 558 Ada 4 Parseldeki Okul İnşaatı işi ve proje kapsamındaki park alanlarının (Projedeki son kısım) kısmi geçici kabulü yapılmış olup, Kısmi Geçici Kabul Tutanağı 04.09.2023 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından onaylanmıştır.



## BİLANÇO TARİHİNDEKİ FAALİYETLERE İLİŞKİN GELİŞMELER

### DiĞER FAALİYETLER

**SATIŞ GELİRLERİ:** Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve Şirketimiz tarafından hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmekte olan projelerde 30 Haziran 2024 tarihi itibarı ile satış vaadi sözleşmesi imzalanmak suretiyle gerçekleştirilen satışlara dair bilgiler aşağıdaki gibidir;

Proje			2023 (*)			2024/2		
	Toplam Bağımsız Bölüm Adedi	Toplam Brüt Satış Alanı (m2)	Satılan Bağımsız Bölüm Adedi	Satılan Bağımsız Bölümlerin Brüt Satış Alanı (m2)	Satılan Bağımsız Bölümlerin Satış Bedeli (KDV Hariç TL)	Satılan Bağımsız Bölüm Adedi	Satılan Bağımsız Bölümlerin Brüt Satış Alanı (m2)	Satılan Bağımsız Bölümlerin Satış Bedeli (KDV Hariç TL)
Nişantaşı Koru	161	43,393	132	34,237	2,251,725,410	2	1,047	265,000,000
Yeni Levent	1,019	131,509	490	57,029	5,191,835,692	46	4,859	969,399,084
<b>Toplam</b>	<b>1,180</b>	<b>174,902</b>	<b>622</b>	<b>91,266</b>	<b>7,443,561,103</b>	<b>48</b>	<b>5,905</b>	<b>1,234,399,084</b>

(\*) 2023 yıl sonu ve öncesinde satılan bağımsız bölüm ve ilgili bağımsız bölümlere ilişkin tutarları ifade etmektedir.

Ayrıca;

-Nişantaşı Koru projesinde yer alan yaklaşık 5.500 m2 brüt satış alanına sahip 35 adet ticari üniteye ait Yapı Ruhsatları 06.10.2023 tarihinde alınmıştır.

-Yeni Levent projesinde yer alan bağımsız bölümlerin satışı devam etmektedir.

-Validebağ Konakları projesinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Istlife Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında yapılan paylaşımlar neticesinde Şirketimize kalan 12 adet bağımsız bölümden 9 adedi satılmış ve teslim edilmiştir. Söz konusu projede Şirketimiz portföyünde kalan 3 adet bağımsız bölümün ön satışı yapılmamış olup, satış çalışmaları devam etmektedir.

-Çekmeköy Ormanköy projesinde 558 Ada 1 Parselde yer alan B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,Havuz ve Güvenlik Kulübesi ile 558 Ada 2 nolu Parselde yer alan A,B,C,D,E,F,H,I,Kiosk 1,Kiosk 2,Güvenlik Kulübesi, Çocuk Havuzu ve Yetişkin Havuzuna ait Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) alınmıştır. 558 Ada 1 Parsel Konut + Ticaret Alanı ile Park Alanı ve bu Parsellere ait Altyapı ve Çevre Düzenleme İşlerinin kısmi geçici kabulü yapılmış olup, Kısmi Geçici Kabul Tutanağı 30.03.2023 tarihinde onaylanmıştır. 558 Ada 1 nolu Parselde yer alan A Blok ile 558 Ada 2 nolu Parselde yer alan G Blok'a ait Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) 08.08.2023 tarihinde alınmıştır. 558 Ada 4 Parseldeki Okul İnşaatı işi ve proje kapsamındaki park alanlarının (Projedeki son kısım) kısmi geçici kabulü yapılmış olup, Kısmi Geçici Kabul Tutanağı 04.09.2023 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından onaylanmıştır.

Söz konusu projede kalan 11 bağımsız bölüm için Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında yapılan paylaşımlar neticesinde, Şirketimiz portföyüne 7 adet bağımsız bölüm kalmıştır. Bağımsız bölümlerin 4 adedi kiraya verilmiş olup kalan 3 adet bağımsız bölümün satış çalışmaları devam etmektedir.

-İstanbul Ataşehir Doğu Bölgesi 3. Etap projesinde için ön projenin onaylandığı ve ruhsat işlemlerinin yürütüldüğü bilgisi T.C.Atşehir Belediye Başkanlığı tarafından Şirketimize bildirilmiştir.

-Kocaeli / Kartepe projesinde proje geliştirme süreci devam etmektedir.

-İzmir-Çeşme-Alaçatı projesinde proje geliştirme süreci devam etmektedir.

## 01.01.-30.06.2024 DÖNEMİ ÖZET FİNANSAL PERFORMANS

MİLYON TL	30.06.2024	31.03.2023
Gelirler	2.583,29	3.345,48
Satışların Maliyeti	-532,93	-1.477,22
Faaliyet Karı (EBIT)	1.910,20	1.567,72
Net Kar / Zarar	502,93	47,73
Net Karlılık	0,19	0,01

MİLYON TL	30.06.2024	31.12.2023
Özkaynaklar	8.799,96	8.297,07
Toplam Yükümlülükler	10.389,45	10.818,10
Toplam Varlıklar	19.189,41	19.115,18

TEMEL RASYOLAR	30.06.2024	31.12.2023
Cari Oran	2,00	1,86
Likidite Oranı	1,90	1,78
Toplam Yükümlülükler / Toplam Varlıklar	0,55	0,57
Öz Kaynak / Toplam Varlıklar	0,45	0,43

## FİNANSAL PERFORMANS – SERMAYE ANALİZİ

Şirket hisseleri 24.02.2022 tarihinde Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır. 2022 yılı içerisinde gerçekleştirilen halka arz sürecinde ortak pay satışı yapıldığından Şirkete herhangi bir para girişi olmamıştır. Şirket 2023 yılı içinde yaptığı bedelsiz sermaye artışı ile sermayesini %92,5 oranında artırmıştır.

Şirketin çıkarılmış ve tamamı ödenmiş sermayesi 413.599.221-TL'dir. Sermayenin karşılıksız kalması durumu yoktur. Şirket Yönetim Kurulu ve üst yönetimi Şirketin tüm finansal değerlerini yakından takip etmekte ve finansal yapısının daha da güçlenmesini sağlamak amacıyla gereken tedbirleri almaktadır.

Şirket'in 2024 yılı ilk altı aylık gelirleri TMS 29 kapsamında hazırlanan ve 30 Haziran 2024 tarihindeki satın alma gücü ile düzenlenmiş şekilde 2023 yılının ilk altı aylık dönemine göre %22,78 oranında azalış göstermiştir. Faaliyet Karı 1.567.717.447 TL'den 1.910.196.000 TL'ye yükselmiş, Net Kar ise 502.932.253 TL olarak gerçekleşmiştir. Özkaynaklar 2023 yılına göre %6,06 oranında artmış, toplam yükümlülükler 10.389.446.096 TL olmuştur.

# BİLANÇO

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.		
30 HAZİRAN 2024 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU		
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirasının 30 Haziran 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)		
	Sınırlı İnceleme'den Geçmiş	Bağımsız Denetim'den Geçmiş
	Cari Dönem 30.06.2024	Geçmiş Dönem 31.12.2023
<b>VARLIKLAR</b>		
<b>Dönen Varlıklar</b>		
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.449.226.076	1.665.642.833
Ticari Alacaklar	-	3.566.133
Diğer Alacaklar	303.799.780	404.020.638
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>4.828.359</i>	<i>17.152.873</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>298.971.421</i>	<i>386.867.765</i>
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	4.915.606.528	5.380.853.710
Stoklar	420.864.694	351.386.730
Peşin Ödenmiş Giderler	1.134.356.693	738.487.559
<i>İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>	<i>1.090.989.309</i>	<i>709.990.413</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>	<i>43.367.384</i>	<i>28.497.146</i>
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	15.483.472	9.337.215
Diğer Dönen Varlıklar	54.158.180	6.043
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>8.293.495.423</b>	<b>8.553.300.861</b>
<b>Duran Varlıklar</b>		
Diğer Alacaklar	333.525.593	376.927.521
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	9.850.858.447	9.477.245.328
Kullanım Hakkı Varlıkları	25.412.500	30.676.864
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	21.091.752	21.870.867
Maddi Duran Varlıklar	210.914.830	217.780.611
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	15.472.258	12.484.846
<i>Serefiye</i>	<i>8.303.077</i>	<i>8.303.077</i>
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	<i>7.169.181</i>	<i>4.181.769</i>
Peşin Ödenmiş Giderler	13.044.976	12.914.227
Ertelenmiş Vergi Varlığı	125.691.773	197.445.245
Diğer Duran Varlıklar	299.901.238	214.528.923
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>	<b>10.895.913.367</b>	<b>10.561.874.432</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>19.189.408.790</b>	<b>19.115.175.293</b>
<b>KAYNAKLAR</b>		
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		
Kısa Vadeli Borçlanmalar	4.799.975	6.067.510
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	915.386.056	705.935.436
Ticari Borçlar	59.048.923	74.350.623
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	7.132.086	10.314.016
Diğer Borçlar	156.779.865	219.721.786
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>21.561.294</i>	<i>24.159.291</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>135.218.571</i>	<i>195.562.495</i>
Ertelenmiş Gelirler	2.896.824.559	3.276.880.845
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	2.735.582	142.659
Kısa Vadeli Karşılıklar	103.914.242	310.686.542
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>4.146.621.288</b>	<b>4.604.099.417</b>
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		
Uzun Vadeli Borçlanmalar	1.465.789.142	1.823.133.885
Diğer Borçlar	6.382.158	12.834.013
Ertelenmiş Gelirler	3.190.649.483	2.878.694.613
Uzun Vadeli Karşılıklar	4.406.649	3.729.534
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	1.575.597.376	1.495.610.089
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>6.242.824.808</b>	<b>6.214.002.134</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		
Ödenmiş Sermaye	413.599.221	385.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	929.853.654	922.779.826
Sermaye Avansı	-	1.283.478.382
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	1.247.843.324	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	(80.585)	707
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)</i>	<i>(80.585)</i>	<i>707</i>
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	84.435.364	83.080.520
<i>Yasal Yedekler</i>	<i>84.435.364</i>	<i>83.080.520</i>
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	5.621.379.463	3.616.925.704
Net Dönem Karı/Zararı	502.932.253	2.005.808.603
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>8.799.962.694</b>	<b>8.297.073.742</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>19.189.408.790</b>	<b>19.115.175.293</b>

## GELİR TABLOSU

<b>DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.</b>				
30 HAZİRAN 2024 TARİHLİ KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU				
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirasının 30 Haziran 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)				
	<i>Sınırlı İnceleme'den Geçmiş</i>	<i>Sınırlı İnceleme'den Geçmiş</i>	<i>Sınırlı İnceleme'den Geçmemiş</i>	<i>Sınırlı İnceleme'den Geçmemiş</i>
	<i>Cari Dönem</i>	<i>Geçmiş Dönem</i>	<i>Cari Dönem</i>	<i>Geçmiş Dönem</i>
	<b>01.01.2024- 30.06.2024</b>	<b>01.01.2023- 30.06.2023</b>	<b>01.04.2024- 30.06.2024</b>	<b>01.04.2023- 30.06.2023</b>
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>				
Hasılat	2.583.289.777	3.345.483.278	1.098.779.946	2.315.345.150
Satışların Maliyeti (-)	(532.928.213)	(1.477.215.040)	(201.828.306)	(1.083.985.783)
<b>Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar</b>	<b>2.050.361.564</b>	<b>1.868.268.238</b>	<b>896.951.640</b>	<b>1.231.359.367</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	(68.281.130)	(101.553.625)	(33.303.365)	(35.830.505)
Pazarlama Giderleri (-)	(77.008.454)	(196.195.510)	(25.075.704)	(102.207.212)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	9.620.880	12.590.032	2.283.134	37.574
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(4.496.860)	(15.391.688)	138.318	(5.105.091)
<b>ESAS FAALİYET KARI/ZARARI</b>	<b>1.910.196.000</b>	<b>1.567.717.447</b>	<b>840.994.023</b>	<b>1.088.254.133</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	647.453	-	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	(1.333.970)	-	(394.484)	-
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI</b>	<b>1.909.509.483</b>	<b>1.567.717.447</b>	<b>840.599.539</b>	<b>1.088.254.133</b>
Finansman Gelirleri	335.171.945	61.622.768	166.242.670	45.237.658
Finansman Giderleri (-)	(215.378.886)	(199.192.418)	(136.905.408)	(120.972.642)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	(1.371.866.849)	(973.776.459)	(461.289.249)	(326.675.989)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI</b>	<b>657.435.693</b>	<b>456.371.338</b>	<b>408.647.552</b>	<b>685.843.160</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri</b>	<b>(154.503.440)</b>	<b>(408.639.930)</b>	<b>(15.038.183)</b>	<b>(430.339.247)</b>
Dönem Vergi Gideri/Geliri	(2.735.582)	(151.208)	(2.735.582)	73.106
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	(151.767.858)	(408.488.722)	(12.302.601)	(430.412.353)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>	<b>502.932.253</b>	<b>47.731.408</b>	<b>393.609.369</b>	<b>255.503.913</b>
<b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>	<b>502.932.253</b>	<b>47.731.408</b>	<b>393.609.369</b>	<b>255.503.913</b>
<b>Pay Başına Kazanç</b>				
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	1,26	0,12		
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR:</b>				
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>	<b>(81.292)</b>	<b>(767.710)</b>	<b>58.913</b>	<b>(854.820)</b>
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	(108.390)	(959.638)	78.549	(1.068.524)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	<b>27.098</b>	<b>191.928</b>	<b>(19.636)</b>	<b>213.704</b>
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	27.098	191.928	(19.636)	213.704
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>	<b>(81.292)</b>	<b>(767.710)</b>	<b>58.913</b>	<b>(854.820)</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>	<b>502.850.961</b>	<b>46.963.698</b>	<b>393.668.282</b>	<b>254.649.093</b>

## BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ GELİŞMELER

Bilanço tarihinden sonraki gelişmeler bağımsız denetim raporunda ayrıntılı olarak verilmiştir.

## KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM VE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ

DAP Gayrimenkul Geliştirme A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirtilen Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplerin uygulanmasının önemini farkında olarak gerekli çalışmaları yapmaktadır. Söz konusu çalışmalarla eşitlik, şeffaflık, hesap verilebilirlik ve sorumluluk kavramlarının benimsenmesiyle Şirket faaliyetlerinde bu ilkelere azami ölçüde uyum sağlanması hedeflenmiştir. İş süreçlerinin saydamlık ve etkin bilgilendirme mekanizmaları ile desteklenmesi yolundaki çalışmalar sürdürülmekte olup, zorunlu olan kurumsal yönetim ilkelerine uyulmaktadır. Yıl içinde ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır. İlgili tebliğde belirtildiği şekilde menfaat sahiplerine ilişkin ilkelere uyum sağlamak ve menfaat sahipleri ile iletişimi güçlendirmek için de gerekli tedbirleri almaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarih, 2/49 sayılı kararı gereğince; II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Uyum Raporlaması KAP platformu üzerinden, Kurumsal Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları 2023 yılına ait Kurumsal Yönetim Uyum raporları oluşturulmuştur. İlgili raporlara <https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/5532-dap-gayrimenkul-gelistirme-a-s> ve <https://dapgayrimenkulgelistirme.com.tr/yatirimci-iliskileri/> linklerinden erişebilirsiniz.

Dap Gayrimenkul, Sürdürülebilirlik ilkelerine uyum konusunda azami çaba göstermektedir. Sürdürülebilirlik konusunu, faaliyetlerinin çevresel etkilerini ve bu konudaki ilkeleri kurumsal yönetim stratejisini belirlerken göz önünde bulundurmaktadır.

İlk günden bu yana, yatırım yaptığı bölgelere değer katma için hareket eden bir geliştirici olarak, yaptığı işi küçük kum tanelerinden büyük sanat eserleri tasarlamak olarak tanımlamaktadır. Bulduğu şehirlerin silüetini değiştiren ve mimari özgürlük yönünden "ilk"leriyle bölge için sembol sayılan eserleriyle çevreye ve şehre uyum sağlayan yaşam alanları oluşturmak Dap Gayrimenkul'ün misyonunu oluşturmaktadır.

Sağlıklı yaşama, sürdürülebilirliğe ve çevreye olan farkındalığın arttığı günümüzde, yapılan araştırmalar yüksek katlı binalar yerine balkonlu, teraslı ve bahçeli konutlara talebin oldukça yüksek bir oranda arttığını göstermektedir. Türkiye'de bir ilk olan "Sağlıklı Ev" konsepti ve yatay mimari projeleri, Şirket'in bu önceliklerle paralel hayata geçirdiği uygulamalardan sadece bazılarıdır. Konut geliştirme konusunda sahip olduğu güçlü know-how ve vizyoner yaklaşımıyla farklı coğrafyalarda da varlık göstermek hedefiyle çalışmaya ve üretmeye devam etmektedir.

Arsa seçiminden özgün mimari çözümlere ve sürdürülebilirliği odağına alan çevre dostu projelere tüm iş süreçlerinde ülke ekonomisine katma değer yaratmayı ve hayatı kolaylaştırıp keyifli hale getirmeyi amaçlayan Şirket, daha yaşanabilir bir dünya için "doğru alanda projeler" yaklaşımıyla imza projeler içeren faaliyetlerine devam etmektedir. Çevik yönetim anlayışı, gelecek vizyonu ve daima daha iyisine ulaşma hedefiyle trendleri belirleyerek sektörde öncü rol üstlenmektedir.

## YATIRIMCI İLİŞKİLERİ BÖLÜMÜ

Yatırımcı ilişkileri; Şirkette pay sahipleri ile ilişkiler Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından yürütülmektedir.

Pay sahiplerinin bilgilendirilmesine yönelik SPK, Borsa İstanbul, MKK açıklamaları ve bu kurumlarla süren irtibat Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından yürütülmektedir. Ticari sır niteliğinde olmayan veya kamuya açıklanmamış bilgiler dışında hissedarlardan gelen yazılı ya da sözlü bilgi talepleri cevaplanmaktadır. Hissedarlık haklarının kullanımına ilişkin tüm bilgiler yıllık faaliyet raporunda ve özel durum açıklamalarında pay sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır. Yatırımcı ilişkileri, Şirket ile mevcut ve potansiyel yatırımcıları arasında iletişim ve güvene dayanan çift yönlü bir köprü kurar. KAP platformu aracılığıyla kamuya duyurulan bilgilendirmeler ve Şirket'in proje ve politikalarını da içeren diğer kapsamlı bilgiler [www.dapgayrimenkulgelistirme.com.tr](http://www.dapgayrimenkulgelistirme.com.tr) kurumsal internet sitesinde pay sahiplerinin bilgisine ve kullanımına sunulmaktadır. Yapılan Kamuyu Aydınlatma Platformunda yayınlanan duyurulara <https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/5532-dap-gayrimenkul-gelistirme-a-s> lininden erişim sağlanabilmektedir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü iletişim bilgileri aşağıda yer almaktadır;

Altayçeşme Mah. Çamlı Sok. No: 16 B Blok, No: 8 Maltepe/İstanbul

Tel: (216) 500 49 00 Faks: (216) 500 49 98

e-mail: [yatirimciiliskileri@dapgayrimenkulgelistirme.com.tr](mailto:yatirimciiliskileri@dapgayrimenkulgelistirme.com.tr)

[info@dapgayrimenkulgelistirme.com.tr](mailto:info@dapgayrimenkulgelistirme.com.tr)



DAP Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi  
Altayçeşme Mahallesi, Zeytinalı Sokak, No:16 B Blok  
Maltepe / İstanbul  
Tel : (216) 500 49 00  
Faks : (212) 500 49 98  
E-posta: info@dapgayrimenkulgelistirme.com.tr  
İnternet Sitesi: www.dapgayrimenkulgelistirme.com.tr