

**DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.'NİN
31 MART 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	5-58
Not 1 Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu	5-6
Not 2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar	7-25
Not 3 Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmeleri	26
Not 4 Diğer İşletmelerdeki Paylar	26-27
Not 5 Nakit ve Nakit Benzerleri	27
Not 6 İlişkili Taraf Açıklamaları	27-30
Not 7 Ticari Alacak ve Borçlar	30-32
Not 8 Finansal Borçlar	32-33
Not 9 Diğer Alacak ve Borçlar	33-35
Not 10 Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	35-36
Not 11 Stoklar	36
Not 12 Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler	37-38
Not 13 Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	38
Not 14 Kullanım Hakkı Varlıkları	38
Not 15 Maddi Duran Varlıklar	39
Not 16 Maddi Olmayan Duran Varlıklar	40
Not 17 Koşullu Varlık ve Yükümlülükler	40-42
Not 18 Karşılıklar	42-43
Not 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	43
Not 20 Diğer Varlık ve Yükümlülükler	43
Not 21 Özkaynaklar	44-46
Not 22 Hasılat ve Satışların Maliyeti	46
Not 23 Genel Yönetim Giderleri, Pazarlama Giderleri	47
Not 24 Niteliklerine Göre Giderler	48
Not 25 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler	48
Not 26 Yatırım Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler	49
Not 27 Finansman Gelirleri, Giderleri	49
Not 28 Vergi Varlık ve Yükümlülükleri	50-51
Not 29 Pay Başına Kazanç	52
Not 30 Finansal Araçlar	52
Not 31 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi	52-57
Not 32 Finansal Araçlar (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları ve Finansal Riskten Korunma Muhasebesi Çerçevesindeki Açıklamalar)	57-58

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

31 MART 2023 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

			<i>Bağımsız Denetim'den Geçmiş</i>
	Dipnot Referansları	Cari Dönem 31.03.2023	Geçmiş Dönem 31.12.2022
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	325,738,431	120,735,945
Ticari Alacaklar	7	2,531,459	2,467,608
Diğer Alacaklar	9	204,218,439	190,367,907
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	6	3,912,037	34,405
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	9	200,306,402	190,333,502
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	10	1,502,137,245	1,464,479,028
Stoklar	11	160,356,058	106,377,964
Peşin Ödenmiş Giderler	12	478,943,707	102,533,297
<i>İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>	6	453,446,049	93,191,215
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>	12	25,497,658	9,342,082
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	13	446,872	5,081,452
Diğer Dönen Varlıklar	20	85,937,133	104,005,222
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		2,760,309,344	2,096,048,423
Duran Varlıklar			
Ticari Alacaklar	7	1,901,189	2,017,770
Diğer Alacaklar	9	306,623,756	303,743,669
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	10	5,078,935,458	4,563,598,799
Kullanım Hakkı Varlıkları	14	11,906,959	12,700,756
Maddi Duran Varlıklar	15	102,204,727	94,714,845
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	16	3,046,963	3,081,400
<i>Şerefiye</i>	16.1	1,807,224	1,807,224
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	16.2	1,239,739	1,274,176
Peşin Ödenmiş Giderler	12	4,001,910	4,739,134
Ertelenmiş Vergi Varlığı	28	104,825,290	74,053,278
Diğer Duran Varlıklar	20	205,418,071	124,394,206
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		5,818,864,323	5,183,043,857
TOPLAM VARLIKLAR		8,579,173,667	7,279,092,280
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	5,123,538	5,581,808
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar</i>	8	5,123,538	5,581,808
<i>Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar</i>	8	2,487,215	3,055,458
<i>Diğer Kısa Vadeli Borçlanmalar</i>	8	2,636,323	2,526,350
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	419,011,697	308,782,929
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar</i>	8	419,011,697	308,782,929
<i>Banka Kredileri</i>	8	419,011,697	308,782,929
Ticari Borçlar	7	81,853,764	59,176,298
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	19	11,144,611	5,608,746
Diğer Borçlar	9	206,744,765	159,727,126
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	6	13,014,055	13,163,881
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	9	193,730,710	146,563,245
Ertelenmiş Gelirler	12	1,244,397,856	1,083,630,155
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	28	122,806	47,985,159
Kısa Vadeli Karşılıklar	18	209,157,278	198,827,707
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2,177,556,315	1,869,319,928
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	997,576,477	698,293,071
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>	8	997,576,477	698,293,071
<i>Banka Kredileri</i>	8	987,514,116	687,333,528
<i>Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar</i>	8	-	195,392
<i>Diğer Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>	8	10,062,361	10,764,151
Diğer Borçlar	9	39,624,807	45,417,548
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	6	5,000,000	5,000,000
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	9	34,624,807	40,417,548
Ertelenmiş Gelirler	12	2,122,005,962	1,678,025,572
Uzun Vadeli Karşılıklar	18	4,384,558	3,162,216
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	18	4,384,558	3,162,216
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	28	655,586,275	576,956,006
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3,819,178,079	3,001,854,413
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	21.1	200,000,000	200,000,000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	21.2	(46,402)	(94,096)
<i>Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)</i>		(46,402)	(94,096)
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)</i>	21.2.1	(46,402)	(94,096)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		5,238,770	5,238,770
<i>Yasal Yedekler</i>	21.3	5,238,770	5,238,770
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		2,202,773,265	532,540,696
Net Dönem Karı/Zararı		174,473,640	1,670,232,569
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		2,582,439,273	2,407,917,939
TOPLAM KAYNAKLAR		8,579,173,667	7,279,092,280

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

		Cari Dönem 01.01.2023- 31.03.2023	Geçmiş Dönem 01.01.2022- 31.03.2022
	Dipnot Referansları		
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	22.1	549,954,208	134,766,646
Satışların Maliyeti (-)	22.2	(209,900,203)	(97,484,920)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar		340,054,005	37,281,726
BRÜT KAR/ZARAR		340,054,005	37,281,726
Genel Yönetim Giderleri (-)	23.1	(34,624,954)	(8,001,006)
Pazarlama Giderleri (-)	23.2	(50,587,712)	(26,679,947)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25.1	6,651,348	4,303,836
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	25.2	(5,430,871)	(2,877,862)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		256,061,816	4,026,747
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	26.1	-	9,341
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		256,061,816	4,036,088
Finansman Gelirleri	27.1	8,762,533	4,024,755
Finansman Giderleri (-)	27.2	(42,381,568)	(7,173,748)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		222,442,781	887,095
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		(47,969,141)	1,117,795
Dönem Vergi Gideri/Geliri	28	(122,806)	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	28	(47,846,335)	1,117,795
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		174,473,640	2,004,890
DÖNEM KARI/ZARARI		174,473,640	2,004,890
Dönem Karı/Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	21.6	-	20,294
Ana Ortaklık Payları		174,473,640	1,984,596
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	29	0.87	0.01
DİĞER KAPSAMLI GELİR:			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		47,694	25,542
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	18	59,617	31,928
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		(11,923)	(6,386)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	28	(11,923)	(6,386)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		47,694	25,542
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		174,521,334	2,030,432
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı		174,521,334	2,030,432
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	20,318
Ana Ortaklık Payları		174,521,334	2,010,114

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

31 MART 2023 TARİHLİ ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

			Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler						
			Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları						
	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
ÖNCEKİ DÖNEM									
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)	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	25,518	-	-	1,984,596	2,010,114	20,318	2,030,432
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	1,984,596	1,984,596	20,294	2,004,890
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	25,518	-	-	-	25,518	24	25,542
31.03.2022 itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)		200,000,000	43,495	5,238,770	532,635,798	1,984,596	739,902,659	501,229	740,403,888
CARİ DÖNEM									
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)	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	47,694	-	-	174,473,640	174,521,334	-	174,521,334
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	174,473,640	174,473,640	-	174,473,640
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	47,694	-	-	-	47,694	-	47,694
31.03.2023 itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)		200,000,000	(46,402)	5,238,770	2,202,773,265	174,473,640	2,582,439,273	-	2,582,439,273

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

31 MART 2023 DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 01.01.2023- 31.03.2023	Geçmiş Dönem 01.01.2022- 31.03.2022
A. İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI		(147,808,484)	(6,417,542)
Dönem Karı (Zararı)		174,473,640	2,004,890
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		174,473,640	2,004,890
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		59,813,103	(4,926,364)
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	23	1,596,127	374,407
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		11,599,607	(3,568,561)
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	18-23	1,270,036	670,887
-Diğer Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	18	10,329,571	(4,239,448)
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		(1,240,888)	(620,801)
-Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Erteleilmiş Finansman Gideri	25.2	2,189,002	2,216,811
-Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	25.1	(3,429,890)	(2,837,612)
Vergi Gideri/Geliri ile İlgili Düzeltmeler	28	47,858,257	(1,111,409)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(382,095,227)	(3,496,068)
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	11	(53,978,094)	(43,110,396)
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	52,730	(54,344)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(450,725,001)	(128,761,449)
-İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	6	(364,132,466)	(130,659,361)
-İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	9-12-20	(86,592,535)	1,897,912
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	10	(552,994,876)	(134,967,923)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	23,918,354	41,125,759
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	19	5,535,865	967,897
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		646,095,795	261,304,388
-İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	6	(149,826)	(3,420,939)
-İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	9-12	646,245,621	264,725,327
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		-	-
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(147,808,484)	(6,417,542)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(56,242,934)	(1,917,380)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	3,858
-Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	15	-	3,858
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(8,257,775)	(1,604,965)
-Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	15	(8,257,775)	(1,536,665)
-Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	16	-	(68,300)
Vergi Ödemeleri/İadeleri		(47,985,159)	(316,273)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		409,053,904	7,729,337
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	8	409,053,904	7,729,337
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		205,002,486	(605,585)
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C+D)		205,002,486	(605,585)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	120,735,945	138,971,946
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	5	325,738,431	138,366,361

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 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.

31 Mart 2023 itibarıyla; Şirket'te çalışan personel sayısı 313'tür. (31 Aralık 2022: 319)

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Ziya Yılmaz	89,988,000	89,988,000
Rafet Yılmaz	59,992,000	59,992,000
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	20,000,000	20,000,000
Halka Açık Kısım	30,020,000	30,020,000
<i>Ziya Yılmaz - C grubu halka açık kısım</i>	<i>6,008,076</i>	<i>6,008,076</i>
<i>Rafet Yılmaz - C Grubu halka açık kısım</i>	<i>3,989,385</i>	<i>3,989,385</i>
<i>Diğer</i>	<i>20,022,539</i>	<i>20,022,539</i>
	200,000,000	200,000,000

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

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

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 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 bulundukları yerler aşağıdaki gibidir:

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

Şirket'in faaliyet konusu aşağıdaki gibidir;

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

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

Dap GM & Istlife'in 31 Mart 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

31 Mart 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 31 Mart 2023 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29’a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

Finansal Tabloların Onaylanması

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 2 Mayıs 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 Düzeltilmesi

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

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

31 Mart 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 standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

Şirket, KGK tarafından yayınlanan ve 31 Mart 2023 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

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

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

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ile ve değişiklikler:

- **TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir.

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

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

2.f. Müşterek Anlaşmalar

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

Müşterek anlaşmanın özellikleri şu şekildedir:

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

Oransal konsolidasyon yöntemi:

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

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 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 bulundurulanan varlıklardaki payı da dâhil olmak üzere varlıklarını,
- Müştereken katlanılan borçlardaki payı da dâhil olmak üzere borçlarını,
- Müşterek faaliyetten kaynaklanan çıktıya ilişkin payının satışından doğan hasılatını,
- Müşterek faaliyet tarafından çıktının satışından doğan hasılatın kendine düşen payı ve
- Müştereken katlanılan giderlerdeki payı da dâhil olmak üzere giderlerini

ilgili TFRS'ler çerçevesinde muhasebeleştirir.

İşletmenin, bir müşterek faaliyette pay edinmesi ve söz konusu müşterek faaliyet tarafından yürütülen faaliyetlerin *TFRS 3 İşletme Birleşmeleri*'nde tanımlandığı şekliyle bir işletme teşkil etmesi durumunda, söz konusu payın büyüklüğüne bağlı olarak; işletme TFRS 3'teki ve diğer TFRS'lerdeki işletme birleşmelerinin muhasebeleştirilmesine ilişkin bu TFRS'de yer alan rehberle çelişmeyen tüm ilkeleri uygulamak 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 muhasebeleştirmektedir. 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 muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 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 değerleme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

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

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

Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

Değer Düşüklüğü

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

Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

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

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

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

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

Finansal Yükümlülükler

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

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

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

Özkaynağa dayalı finansal araçlar

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.

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 amortisman tabi tutulmaktadır.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar haklardan oluşmakta olup, maliyet bedelleri ile belirtilmişlerdir. Maddi olmayan duran varlıklarla ilgili itfa gideri beş yılda normal itfa yöntemi kullanılarak ve aktive 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 alma ilişkin maliyetler genellikle oluştuğu anda gider olarak muhasebeleştirilir.

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

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

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

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

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

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

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 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.
31 MART 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.
31 MART 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.
31 MART 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 gelirinin güvenilir biçimde ölçülebilmesi, sözleşmeye ilişkin ekonomik yararların işletmeye akışın muhtemel olması sözleşme konusu işin bitirilmesi için gereken proje maliyetleri ile işin tamamlanma aşamasının finansal durum tablosu tarihinde bitirilmesi ve güvenilir biçimde ölçülebilir olması koşullarının tamamının mevcut olması durumunda proje sözleşmesi sonucu güvenilir biçimde tahmin edilebilir.

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

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

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

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

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

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 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:

	31.03.2023		31.12.2022	
	Varlıklar	Yükümlülükler	Varlıklar	Yükümlülükler
USD	19.1398	19.2165	18.6852	18.7601
EURO	20.8304	20.9138	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.
31 MART 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.
31 MART 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. 31 Mart 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 kiralayanın bu işletme talimatlarını değiştirme hakkının bulunmaması veya,
 - ii) Kiracının, kullanım süresi boyunca varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağını önceden belirleyecek şekilde varlığı (ya da varlığın belirli özelliklerini) tasarlamış olması.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 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:

- Kullanım hakkı varlığı olarak kayıtlara alınacak kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- Kullanım hakkı varlığı olarak kayıtlara alınan kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarından, kiralama ile ilgili tüm kiralama teşvikleri indirim konusu yapılır,
- Kiralama ile ilgili Şirket tarafından katlanılan tüm doğrudan maliyetler kullanım hakkı varlığı olarak kayıtlara alınacak kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarına ilave edilir ve
- 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:

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

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

Kira yükümlülüğü

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, 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:

- Sabit ödemelerden her türlü kiralama teşvik alacaklarının düşülmesiyle elde edilen tutar,
- Bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan kira ödemeleri,
- 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:

- Kayıtlı değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır,
- Kayıtlı değerini, yapılmış olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır ve,
- 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.
31 MART 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, kiralanan varlıklar, gayrimenkuller, arsa ve yatırım amaçlı elde tutulan gayrimenkuller hariç, finansal durum tablosunda maddi duran varlıklar altında sınıflandırılır ve elde edilen kira gelirleri kiralama dönemi süresince, eşit tutarlarda kar veya zarar tablosuna yansıtılır. Kira geliri kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

2.h. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

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

Proje gelirleri

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

Şüpheli alacaklar karşılığı / Zarar karşılığı hesaplaması

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

Dava karşılığı

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

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 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

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

31 Mart 2023		
Müşterek faaliyet	Şirket'in Müşterek Faaliyetteki Pay Oranı	
	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		
Müşterek faaliyet	Şirket'in Müşterek Faaliyetteki Pay Oranı	
	Doğrudan	Doğrudan + Dolaylı
Dap GM & Istlife Ortak Girişimi – Validebağ Projesi	%60.00	%60.00

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

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

	31.03.2023				
	Varlık toplamı	Özkaynak toplamı	Sermaye	Hasılat (Net)	Dönem net karı/ (zararı)
Dap GM & Istlife Ortak Girişimi - Validebağ Projesi	623,534,492	58,446,145	1,000,000	--	(1,199,721)

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in müşterek faaliyetine ait solo mali tablolarına ilişkin varlık toplamı, özkaynak toplamı, 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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kasa	291,229	45,782
Banka - vadesiz mevduat	146,982,298	23,080,857
Banka - vadeli mevduat	178,688,662	97,725,452
Beklenen kredi zararı	(235,982)	(127,082)
Diğer hazır değerler	12,224	10,936
	325,738,431	120,735,945

NOT 6 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

i) İlişkili taraflardan alacak ve borçlar:

a) İlişkili taraflardan/Ortaklardan alacaklar

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Ziya Yılmaz	3,877,632	-
Rafet Yılmaz	34,405	34,405
	3,912,037	34,405

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Dap Yapı İnşaat Sanayi A.Ş. (*)	453,446,049	93,191,215
	453,446,049	93,191,215

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

c) Ortaklardan kullanım hakkı varlıkları/yükümlülükleri

Varlıklar

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Dap Yapı İnşaat Sanayi A.Ş.	11,906,959	12,700,756
	11,906,959	12,700,756

Yükümlülükler

Kısa vadeli

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Dap Yapı İnşaat Sanayi A.Ş.	2,636,323	2,526,350
	2,636,323	2,526,350

Uzun vadeli

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Dap Yapı İnşaat Sanayi A.Ş.	10,062,361	10,764,151
	10,062,361	10,764,151

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Dap Yapı İnşaat Sanayi A.Ş.	10,235,221	10,235,221
Ziya Yılmaz	-	1,069,540
Vipdap Emlak Gıda Tur. San ve Tic. A.Ş.	20,222	18,264
Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnş. San. ve Tic. A.Ş.	1,194,482	1,138,898
Dap&Yüzyıl İş Ortaklığı Kartal Marina	-	18,344
Dop&Dap İş Ortaklığı	1,564,130	683,614
	13,014,055	13,163,881

Uzun vadeli

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Ziya Yılmaz	5,000,000	5,000,000
	5,000,000	5,000,000

e) Ortaklara gider tahakkukları

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Dap Yapı İnşaat Sanayi A.Ş.	208,476,402	197,007,526
	208,476,402	197,007,526

f) Personele borçlar

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Personele borçlar	8,326,988	3,744,163
	8,326,988	3,744,163

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 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.- 31.03.2023	01.01.- 31.03.2022
Dap Yapı İnşaat Sanayi A.Ş.	159,193,975	110,025,313
Vipdap Emlak Gıda Tur. San ve Tic. A.Ş.	4,559	-
Dop&Dap İş Ortaklığı	746,200	-
Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnş. San. ve Tic. A.Ş.	47,105	364,500
	159,991,839	110,389,813

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

a) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.03.2022
Yöneticilere ödenen ücretler	4,662,235	1,849,312
	4,662,235	1,849,312

NOT 7 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

7.1 Ticari Alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Alacak çek ve senetleri	2,725,000	2,725,000
Alacak çek ve senetleri reeskontu (-)	(193,541)	(257,392)
	2,531,459	2,467,608

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

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Vadesi geçenler	--	--
30 gün vadeli	75,000	75,000
31-60 gün arası vadeli	75,000	75,000
61-90 gün arası vadeli	75,000	75,000
91-120 gün arası vadeli	75,000	75,000
121-150 gün arası vadeli	1,900,000	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	75,000	75,000
271-300 gün arası vadeli	75,000	75,000
301-330 gün arası vadeli	75,000	75,000
331-360 gün arası vadeli	75,000	75,000
	2,725,000	2,725,000

Uzun vadeli ticari alacaklar

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Alacak çek ve senetleri	2,325,000	2,550,000
Alacak çek ve senetleri reeskontu (-)	(423,811)	(532,230)
	1,901,189	2,017,770

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
1-2 yıl arası	2,325,000	2,550,000
	2,325,000	2,550,000

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Ticari borçlar	84,494,032	60,747,948
Ticari borçların reeskontu (-)	(2,640,268)	(1,571,650)
	81,853,764	59,176,298

NOT 8 – FİNANSAL BORÇLAR

8.1 Kısa vadeli

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli TL banka kredilerinin kısa vadeye düşen kısmı	419,011,697	308,782,929
Kısa vadeli finansal kiralama borçları	2,487,215	3,055,458
Kullanım hakkı yükümlülükleri	2,636,323	2,526,350
	424,135,235	314,364,737

8.2 Uzun vadeli

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli TL banka kredileri	987,514,116	687,333,528
Uzun vadeli finansal kiralama borçları, net	--	195,392
Kullanım hakkı yükümlülükleri	10,062,361	10,764,151
	997,576,477	698,293,071

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla banka kredilerinin vade analizi aşağıda sunulmuştur:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
1 yıl içinde ödenecekler	419,011,697	308,782,929
2 yıl içinde ödenecekler	395,610,441	283,106,409
3 yıl içinde ödenecekler	309,236,491	215,559,698
4 yıl içinde ödenecekler	191,332,796	131,735,709
5 yıl içinde ödenecekler	91,334,388	56,931,712
	1,406,525,813	996,116,457

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

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

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
1 yıl içinde ödenecekler	2,636,323	2,526,350
2 yıl içinde ödenecekler	3,126,472	2,995,955
3 yıl içinde ödenecekler	3,708,224	3,553,308
4 yıl içinde ödenecekler	3,227,665	4,214,888
	12,698,684	13,290,501

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
1 yıl içinde ödenecekler	2,487,215	3,055,458
2 yıl içinde ödenecekler	--	195,392
	2,487,215	3,250,850

Şirket'in etkin faiz borçlanma oranları TL banka krediler için %11.85 - %24.41 arasındadır. Finansal kiralama yükümlülükleri için prefinansman oranı %18.90 - %20.25 arasındadır.

NOT 9 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

9.1 Diğer Alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Ortaklardan alacaklar	3,912,037	34,405
Emlak konut teminat alacakları (*)	106,105,200	106,105,200
Proje hasılat KDV alacakları	74,678,689	72,879,370
Diğer alacaklar	19,522,513	11,348,932
	204,218,439	190,367,907

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

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

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

Uzun vadeli diğer alacaklar

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Verilen depozito ve teminatlar	753,015	750,487
Proje hasılat KDV alacakları	37,490,741	34,613,182
Emlak konut teminat alacakları	268,380,000	268,380,000
	306,623,756	303,743,669

(*) 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Emlak Konut GYO A.Ş.'ye Ataşehir projesi için verilen nakit teminattan oluşmaktadır.

9.2 Diğer Borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Ortaklara borçlar	10,235,221	11,304,761
İlişkili taraflara borçlar	2,778,834	1,859,120
Alınan depozito ve teminatlar	225,986	413,509
Ödenecek vergi, resim ve harçlar	65,309,342	16,671,299
Vadesi geçmiş, ertelenmiş veya taksitlendirilmiş vergi ve diğer yükümlülükler	--	1,999,376
Validebağ projesi - Istlife borçları (*)	97,970,293	97,269,506
Diğer borçlar (**)	30,225,089	30,209,555
	206,744,765	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.

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

(**) 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 yükümlülüğün oluşmaktadır.

Uzun vadeli diğer borçlar

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Ortaklara borçlar	5,000,000	5,000,000
Alınan depozito ve teminatlar	17,080,937	15,355,048
Diğer borçlar (*)	17,543,870	25,062,500
	39,624,807	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 yükümlülüğün oluşmaktadır.

NOT 10 – MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN VARLIKLAR

Kısa vadeli sözleşme varlıkları

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
<i>Müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar (Hasılat) (*)</i>		
- Validebağ projesi	313,805,186	313,805,186
- Çekmeköy projesi	1,183,871,396	1,146,583,139
<i>Müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar (Diğer)</i>		
- Çekmeköy projesi	4,460,663	4,090,703
	1,502,137,245	1,464,479,028

Uzun vadeli sözleşme varlıkları

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
<i>Müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar (Hasılat) (*)</i>		
- Nişantaşı projesi	1,540,600,572	1,313,992,818
- Levent projesi	3,482,981,815	3,196,923,617
<i>Müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar (Diğer)</i>		
- Nişantaşı projesi	26,132,443	25,812,119
- Levent projesi	29,220,628	26,870,245
	5,078,935,458	4,563,598,799

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

(*) Validebağ projesinden kaynaklanan sözleşme varlıklarından olan alacaklar için Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'nin 21,125,000 TL alacak temlikli bulunmaktadır. Söz konusu temlikin Şirket'in ortaklık payına düşen kısmı 12,675,000 TL'dir. Çekmeköy, Nişantaşı ve Levent projelerinden kaynaklanan sözleşme varlıklarından olan alacaklara ilişkin T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'den kullanılan krediler için 585,934,565 TL, T.Halk Bankası A.Ş.'den kullanılan krediler için 1,283,805,386 TL'lik temlik bulunmaktadır.

NOT 11 – STOKLAR

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
<i>Devam eden Emlak Konut projelerine ait maliyetler(*)</i>		
-Nişantaşı	11,767,602	13,944,359
-Çekmeköy	1,950,060	2,039,343
-Levent	109,059,452	64,061,904
-Ataşehir	30,063,760	19,923,074
<i>Devam eden diğer konut projelerine ait maliyetler(**)</i>		
-Alaçatı	70,445	70,445
-Maşukiye	2,293,700	1,187,800
<i>Tamamlanan projelere ilişkin stok maliyetleri (***)</i>		
-Validebağ	5,151,039	5,151,039
	160,356,058	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.

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

NOT 12 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

12.1 Peşin Ödenmiş Giderler

Kısa Vadeli

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Verilen inşaat avansları	9,303,815	5,736,226
İlişkili taraflardan inşaat avansları (*)	453,446,049	93,191,215
Gelecek aylara ait diğer giderler	3,971,108	1,539,111
İş avansları	11,879,365	1,773,946
Gelir tahakkukları	194,811	144,240
Diğer peşin ödenmiş giderler	148,559	148,559
	478,943,707	102,533,297

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

Uzun Vadeli

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Verilen sabit kıymet avansları	3,555,280	4,268,030
Gelecek yıllara ait diğer giderler	446,630	471,104
	4,001,910	4,739,134

12.2 Ertelenmiş Gelirler

Kısa Vadeli

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Alınan sipariş avansları (**)	1,243,599,715	1,082,832,014
Gelecek aylara ait gelirler	798,141	798,141
	1,244,397,856	1,083,630,155

(**) 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla, alınan sipariş avanslarının 217,919,615 TL'si Validebağ projesine, 1,025,680,100 TL'si Ormanköy projesine ilişkin satışların hakediş karşılığı alınan avanslarından oluşmaktadır.

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

Uzun Vadeli

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Alınan sipariş avansları (***)	2,089,848,281	1,651,617,480
Alınan diğer avanslar	30,891,589	24,945,198
Gelecek yıllara ait gelirler	1,266,092	1,462,894
	2,122,005,962	1,678,025,572

(***) 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla, alınan sipariş avanslarının 1,010,616,414 TL'si Levent projesine, 1,079,231,867 TL'si Nişantaşı projesine ilişkin satışların hakediş karşılığı alınan avanslarından oluşmaktadır.

NOT 13 – CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Peşin ödenen vergi ve fonlar	446,872	5,081,452
	446,872	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)	--	--
31 Mart 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	793,797	793,797
31 Mart 2023 kapanış bakiyesi	2,640,903	2,640,903
31 Aralık 2022 itibarıyla net defter değeri	12,700,756	12,700,756
31 Mart 2023 itibarıyla net defter değeri	11,906,959	11,906,959

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla kullanım hakkı varlıkları üzerinde 2,241,594 TL tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 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
<u>Maliyet değeri</u>					
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	--	--	2,355,165	5,902,610	8,257,775
31 Mart 2023 kapanış bakiyesi	80,200,000	1,319	12,491,153	12,948,193	105,640,665
<u>Birikmiş amortismanlar</u>					
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	--	33	304,821	463,039	767,893
31 Mart 2023 kapanış bakiyesi	--	550	1,136,903	2,298,485	3,435,938
31 Aralık 2022 itibariyle net defter değeri	80,200,000	802	9,303,906	5,210,137	94,714,845
31 Mart 2023 itibariyle net defter değeri	80,200,000	769	11,354,250	10,649,708	102,204,727

31 Mart 2023 tarihi itibariyle maddi duran varlıklar üzerinde 16,123,485 TL tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır.

NOT 16 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

16.1 Şerefiye

	31 Mart 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.
31 MART 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 / (çıkışlar)	--	--	--
31 Mart 2023 kapanış bakiyesi	1,518,456	80,000	1,598,456
<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	27,837	6,600	34,437
31 Mart 2023 kapanış bakiyesi	319,117	39,600	358,717
31 Aralık 2022 itibariyle net defter değeri	1,227,176	47,000	1,274,176
31 Mart 2023 itibariyle net defter değeri	1,199,339	40,400	1,239,739

(*) Haklar bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır.

NOT 17 – KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

17.1 Verilen teminat, rehin ve ipotekler:

17.1.1 31 Mart 2023 tarihi itibariyle Şirket’in verdiği teminat mektuplarının detayı aşağıdaki gibidir;

	31.03.2023	
	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	636,793,500
Boğaziçi Elektrik A.Ş.	TL	1,224,307
Vergi Dairesi	TL	38,420,000
Diğer	TL	1,375,300
		679,321,965

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 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;

	31.03.2023	
	Para Birimi	Tutar
Anadolubank A.Ş.	TL	841,000
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	TL	84,204,465
Vakıf Katılım Bankası A.Ş.	TL	61,780,000
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	TL	52,670,000
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	TL	434,446,500
Türkiye Ziraat Bankası A.Ş.	TL	17,380,000
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	TL	10,000,000
T. Garanti Bankası A.Ş.	TL	18,000,000
		679,321,965

31 Mart 2023 tarihli itibariyle Şirket'in teminat / rehin / ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler	31.03.2023
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	679,321,965
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	-
	679,321,965

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.

31 Mart 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 (*)	4,659,000,000	1,331,788,799	4,791,500,000

(*) 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 kanaatindedir.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 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 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in alınan teminat mektuplarının detayı aşağıdaki gibidir;

31.03.2023			
	Para Birimi	Tutar	TL Karşılığı
Satıcılar	TL	29,380,662	29,380,662
Satıcılar	USD	9,400	180,635
Satıcılar	EURO	74,427	1,556,551
			31,117,848

17.4.2 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla tedarikçilerinden, teminat olarak 33,822,405 TL karşılığı tutarında teminat çek ve senedi almıştır.

NOT 18 – KARŞILIKLAR

Kısa vade

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Gider tahakkukları	209,157,278	198,827,707
	209,157,278	198,827,707

Uzun vade

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kıdem tazminatı karşılığı	4,384,558	3,162,216
	4,384,558	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 19,983 TL olmak üzere 1 aylık ücret üzerinden hesaplanmaktadır (31 Aralık 2022: 15,371 TL).

Şirket, 31 Mart 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.
31 MART 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 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 dönemlerine ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.12.2022
Dönem başı itibariyle karşılık	3,162,216	605,338
Faiz maliyeti	28,514	25,907
Dönem gideri	2,509,813	2,876,131
Dönem içi kıdem ödemeleri	(1,256,368)	(485,251)
Aktüeryal kazanç	(59,617)	140,091
Dönem sonu itibariyle karşılık	4,384,558	3,162,216

NOT 19 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Personele borçlar	8,326,988	3,744,163
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	2,817,623	1,864,583
	11,144,611	5,608,746

NOT 20 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

20.1 Diğer Varlıklar

Diğer dönen varlıklar

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Devreden KDV	85,937,133	104,005,222
	85,937,133	104,005,222

Diğer duran varlıklar

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Devreden KDV (*)	205,418,071	124,394,206
	205,418,071	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.
31 MART 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 200,000,000 TL'dir. Sermaye, her biri 1 adet pay karşılığında 1 TL nominal değerli 200,000,000 adet paya bölünmüştür.

Ortak adı	31.03.2022		31.12.2022	
	Ortaklık Tutarı	(%)	Ortaklık Tutarı	(%)
Ziya Yılmaz	89,988,000	44.9940%	89,988,000	44.9940%
Rafet Yılmaz	59,992,000	29.9960%	59,992,000	29.9960%
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	20,000,000	10.0000%	20,000,000	10.0000%
Halka Açık Kısım	30,020,000	15.0100%	30,020,000	15.0100%
<i>Ziya Yılmaz - C grubu halka açık kısım</i>	<i>6,008,076</i>	<i>3.0040%</i>	<i>6,008,076</i>	<i>3.0040%</i>
<i>Rafet Yılmaz - C Grubu halka açık kısım</i>	<i>3,989,385</i>	<i>1.9947%</i>	<i>3,989,385</i>	<i>1.9947%</i>
<i>Diğer</i>	<i>20,022,539</i>	<i>10.0113%</i>	<i>20,022,539</i>	<i>10.0113%</i>
	200,000,000	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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Emeklilik planlarından aktüeryal kazanç / (kayıplar)	(46,402)	(94,096)
	(46,402)	(94,096)

21.3 Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Yasal yedekler	5,238,770	5,238,770
	5,238,770	5,238,770

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

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 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

	31 Mart 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.
31 MART 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 - 31.03.2023	01.01 - 31.12.2022
Açılış bakiyesi	--	480,911
Ana ortaklık dışı paylardaki dönem içi artış / (azalış)	--	(480,911)
Kapanış bakiyesi	--	--
	01.01 - 31.03.2023	01.01 - 31.03.2022
Ana ortaklık dışı kar / (zarar)	--	20,294
	--	20,294

NOT 22 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

22.1 Satışlar

	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.03.2022
<i>Proje Gelirleri</i>		
-Çekmeköy Proje Gelirleri	37,288,256	81,754,809
-Nişantaşı Proje Gelirleri	226,607,754	53,011,837
-Levent Proje Gelirleri	286,058,198	--
	549,954,208	134,766,646

22.2 Satışların Maliyeti

	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.03.2022
<i>Proje Satış Maliyetleri</i>		
-Çekmeköy Proje Maliyetleri	85,013,169	78,020,320
-Nişantaşı Proje Maliyetleri	72,227,969	19,464,600
-Levent Proje Maliyetleri	52,659,065	--
	209,900,203	97,484,920

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

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 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

31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.03.2022
Personel giderleri	9,368,076	4,494,334
İhale, mimarlık ve danışmanlık giderleri	191,021	67,075
Kira giderleri	428,707	692,658
Vergi, harç ve ceza giderleri	444,130	104,474
Amortisman giderleri	1,384,660	185,243
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	2,509,813	812,005
Noter, mahkeme ve aidat giderleri	622,984	343,804
Bağış giderleri	18,167,855	--
Yemek ve temizlik giderleri	512,255	573,892
Diğer giderler	995,453	727,521
	34,624,954	8,001,006

23.2 Pazarlama giderleri

31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.03.2022
Personel giderleri	7,603,650	2,757,195
Temsil ve ağırlama giderleri	206,253	284,320
Amortisman giderleri	91,809	140,913
Marka, proje geliştirme ve kalite giderleri	15,379,979	1,590,355
Reklam giderleri	21,532,708	16,160,985
Komisyon giderleri	5,402,151	4,751,289
Diğer giderler	371,162	994,890
	50,587,712	26,679,947

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 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

31 Mart 2023 ve 2022 tarihleri itibariyle giderler fonksiyon bazında olarak gösterilmiş olup, detayları Not 23'te yer almaktadır.

	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.03.2022
Genel yönetim giderleri	34,624,954	8,001,006
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri	50,587,712	26,679,947
	85,212,666	34,680,953

NOT 25 – ESAS FAALİYETLERDEN GELİRLER GİDERLERİ

25.1 Esas Faaliyetlerden Gelirler

31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden gelirler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.03.2022
Konusu kalmayan karşılıklar	1,140	258,564
Ticari alacak ve borç hesaplarına ait kur farkı gelirleri	361,170	396,386
Ticari borçlar reeskont gelirleri	3,429,890	2,837,612
SGK teşvik gelirleri	1,372,633	518,813
Diğer gelirler	1,486,515	292,461
	6,651,348	4,303,836

25.2 Esas Faaliyetlerden Giderler

31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden giderler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.03.2022
Ticari alacak ve borç hesaplarına ait kur farkı giderleri	(672,157)	(391,747)
Ticari alacaklar reeskont giderleri	(2,189,002)	(2,216,811)
Diğer giderler	(2,569,712)	(269,304)
	(5,430,871)	(2,877,862)

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 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

31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.03.2022
Sabit kıymet satış karları	--	9,341
	--	9,341

NOT 27 – FİNANSMAN GELİRLERİ, GİDERLERİ

27.1 Finansman Gelirleri

31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, finansal gelirler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.03.2022
Faiz gelirleri	8,661,989	2,466,789
Kur farkı gelirleri	100,544	1,557,966
	8,762,533	4,024,755

27.2 Finansman Giderleri

31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, finansal giderler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.03.2022
Kur farkı giderleri	--	(366,882)
Kredi faiz giderleri	(34,675,628)	(5,859,750)
Teminat mektubu giderleri	(1,971,062)	(603,781)
Finansal kiralama faiz giderleri	(143,665)	(281,252)
Diğer masraf ve komisyon giderleri	(5,591,213)	(62,083)
	(42,381,568)	(7,173,748)

NOT 28 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar Vergisi

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

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

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla uygulanan efektif vergi oranı % 20 (31 Aralık 2022: % 23)’dir.

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’dir.

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.

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

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

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kurumlar vergisi karşılığı	122,806	47,985,159
	122,806	47,985,159

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

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

	01.01.- 31.03.2023
Denetlenmemiş vergi öncesi kar / (zarar)	558,208
Matraha ilaveler / istisnalar toplamı	55,822
Denetlenmemiş mali kar / (zarar)	614,030
Geçerli vergi oranı	20.0%
Hesaplanan vergi	122,806
Gelir tablosundaki kurumlar vergisi karşılığı	122,806

Dönem vergi karı oluşmayan şirketler için vergi karşılığı mutabakatı sunulmamıştır.

	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.03.2022
Cari Dönem Vergisi	(122,806)	-
Ertelenmiş Vergi	(47,846,335)	1,117,795
	(47,969,141)	1,117,795

Ertelenmiş Vergi:

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

	31 Mart 2023		31 Aralık 2022	
	Kümülatif Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi	Kümülatif Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi
<u>Ertelenmiş vergi varlıkları</u>				
İndirilebilir mali zararlar	94,285,057	18,857,011	--	--
Kıdem tazminatı karşılığı	4,384,558	876,912	3,162,216	632,443
Alacak reeskontları	617,352	123,470	789,622	157,924
Marka bedeli düzeltmesi	140,811,917	28,162,383	125,820,106	25,164,021
Aktifleştirilmiş giderlerin iptali - kredi faiz tahakkuku	266,401,807	53,280,361	232,572,887	46,514,577
Diğer	17,625,764	3,525,153	2,670,017	1,584,313
		104,825,290		74,053,278
<u>Ertelenmiş vergi yükümlülükleri</u>				
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	(741,028)	(148,206)	(679,437)	(135,888)
Gelir tahakkukları	(3,151,497,342)	(630,299,468)	(2,769,319,592)	(553,863,919)
Borç reeskontları	(2,640,268)	(528,053)	(1,571,650)	(314,330)
Aktifleştirilen finansman giderleri	(119,704,359)	(23,940,872)	(110,369,379)	(22,073,876)
Diğer	(3,348,381)	(669,676)	(93,304)	(567,993)
		(655,586,275)		(576,956,006)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)		(550,760,985)		(502,902,728)

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 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 – 31 Mart 2023 ve 2022 dönemlerine ait nominal değeri 1 TL olan hisse başına kazanç aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.03.2022
Ana ortaklık başına düşen pay / Dönem karı	174,473,640	1,984,596
Tedavüldeki hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısı	200,000,000	200,000,000
Hisse başına kar / (zarar)	0.87	0.01

NOT 30 – FİNANSAL ARAÇLAR

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
<i>Finansal varlıklar</i>		
Hazır değerler	325,738,431	120,735,945
Ticari alacaklar	4,432,648	4,485,378
Diğer alacaklar	510,842,195	494,111,576
<i>Finansal yükümlülükler</i>		
Finansal borçlar	1,421,711,712	1,012,657,808
Ticari borçlar	81,853,764	59,176,298
Diğer borçlar	246,369,572	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.
31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

31.03.2023	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	--	4,432,648	3,912,037	506,930,158	325,670,960
Azami riski teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	4,432,648	3,912,037	506,930,158	325,670,960
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--
C.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
E.Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

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

31.12.2022	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	--	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 in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
E.Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

Faiz oranı riski

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

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 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, 31 Mart 2023 tarihinde sona eren hesap döneminde 5,919,364 TL (31 Aralık 2022: 5,579,878 TL) daha düşük / yüksek olacaktı.

Şirket'in faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Sabit faizli finansal araçlar		
Banka kredileri	814,589,416	438,128,620
Değişken faizli finansal araçlar		
Banka kredileri	591,936,397	557,987,837

Likidite riski

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

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

31 Mart 2023	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca	3 Aydan	3 - 12 Ay	1- 5 Yıl arası
		nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)			
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
Finansal borçlar	1,421,711,712	1,940,730,119	132,751,751	325,659,034	1,482,319,334
Ticari borçlar	81,853,764	84,494,032	545,408	83,948,624	-
Diğer Borçlar					
İlişkili taraf	18,014,055	18,014,055	-	13,014,055	5,000,000
Diğer taraf	228,355,517	233,790,320	66,962,109	129,399,030	37,429,181

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 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)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
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 31 Mart 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	980,205	46,990	21	3,400
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	980,205	46,990	21	3,400
5. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
6. Diğer	--	--	--	--
7. Duran Varlıklar (5+6)	--	--	--	--
8. Toplam Varlıklar (4+7)	980,205	46,990	21	3,400
9. Ticari Borçlar	2,108,993	86,312	21,535	--
10. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
11. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
12. Kısa Vadeli Yükümlülükler	2,108,993	86,312	21,535	--
13. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
14a. Parasal olan diğer yükümlülükler	18,101,943	942,000	--	--
14b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--	--
15. Uzun Vadeli Yükümlülükler	18,101,943	942,000	--	--
16. Toplam Yükümlülükler (12+15)	20,210,936	1,028,312	21,535	--
17. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (8-16)	(19,230,731)	(981,322)	(21,514)	3,400

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

Kur riskine duyarlılık analizi

31 Mart 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.

31 Mart 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 1,923,073 TL (31 Aralık 2022: 146,369 TL) daha düşük / yüksek olacaktı.

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

	31 Mart 2023	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(1,886,118)	1,886,118
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları Net etki (1+2)	(1,886,118)	1,886,118
4-EURO net varlık / yükümlülüğü	(44,994)	44,994
5-EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-EURO Net etki (4+5)	(44,994)	44,994
7- GBP net varlık/yükümlülüğü	8,039	(8,039)
8- GBP riskinden korunan kısım (-)	--	--
9- GBP Net etki (7+8)	8,039	(8,039)
TOPLAM (3+6+9)	(1,923,073)	1,923,073

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 MART 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;

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

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.
31 MART 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.

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla net borç / toplam sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Toplam borçlar	5,336,640,755	4,243,070,960
Eksi: Hazır değerler	325,738,431	120,735,945
Net borç	5,010,902,324	4,122,335,015
Toplam öz sermaye	2,582,439,273	2,407,917,939
Toplam sermaye	7,593,341,597	6,530,252,954
Net Borç/Toplam Sermaye oranı	66%	63%