

**DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.'NİN
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**

**1 OCAK – 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

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

Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin ve Müşterek Faaliyeti'nin ("Şirket") 31 Aralık 2025 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihlerde sona eren hesap dönemlerine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS"lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.



Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit denetim konusu	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
<p><i>TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardının Uygulanması</i></p> <p>Şirket, 31 Aralık 2025 tarihli ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarını TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardını uygulayarak hazırlamıştır.</p> <p>TMS 29’a göre 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolar, 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücüne göre yeniden düzenlenmelidir.</p> <p>TMS 29’un uygulanması, Şirket’in 31 Aralık 2025 tarihli ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ilişkin finansal tablolarında yer alan birçok kaleme önemli değişikliklere neden olmaktadır.</p> <p>TMS 29 uygulaması finansal tablolarda yaygın ve tutarsal olarak önemli etkiye sahiptir, bu nedenle TMS 29’un uygulanması kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p> <p>Şirket’in TMS 29 standardının uygulanması ile ilgili muhasebe politikalarına ve ilgili açıklamalara Not 2.a’da yer almaktadır.</p>	<p>Bağımsız denetimimiz sürecinde, TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal raporlama” standardının uygulanması ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır;</p> <p>i) TMS 29 standardının uygulanmasına ilişkin sürecin ve Şirket yönetimi tarafından tasarlanan kontrollerin anlaşılması ve değerlendirilmesi,</p> <p>ii) Şirket yönetimi tarafından yapılan parasal ve parasal olmayan kalemlerin ayrımının TMS 29’a uygun olarak yapıldığının kontrol edilmesi,</p> <p>iii) Parasal olmayan kalemlerin detay listeleri temin edilerek, tarihi maliyet ve satın alım tarihlerinin, destekleyici belgelerle karşılaştırılarak doğru bir şekilde hesaplamaya dahil edildiğinin örneklem yoluyla test edilmesi,</p> <p>iv) Hesaplamalarda kullanılan endeks katsayılarının, TÜİK tarafından yayınlanan Türkiye’deki Tüketici Fiyat Endeksi’nden elde edilen katsayılar ile karşılaştırılarak kontrol edilmesi,</p> <p>v) Enflasyon etkileri ile yeniden düzenlenen parasal olmayan kalemlerin, gelir tablosunun ve nakit akış tablosunun matematiksel doğruluğunun test edilmesi,</p> <p>vi) TMS 29’un uygulanmasına ilişkin finansal tablo dipnotlarında yer alan açıklamaların TFRS’lere göre yeterliliğinin değerlendirilmesi.</p> <p>TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal raporlama” standardının uygulanmasına ilişkin gerçekleştirdiğimiz bu çalışmalar neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.</p>

<i>Kilit denetim konusu</i>	<i>Konunun denetimde nasıl ele alındığı</i>
<p><i>Hasılatın kaydedilmesi</i></p> <p>Şirket'in başlıca hasılatı inşaat yapımına ilişkin proje gelirlerinden oluşmaktadır.</p> <p>Hasılat, teslimatın gerçekleşmesi, gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi ve işlemle ilgili ekonomik faydaların Şirket'e akmasının muhtemel olması üzerine alınan veya alınacak bedelin gerçeğe uygun değeri üzerinden tahakkuk esasına göre finansal tablolarda muhasebeleştirilir. Net satışlar, malların satış tutarından mal satışlarından iade, indirim ve komisyonların düşülmesi suretiyle sunulmaktadır.</p> <p>Ürünün satıldığı hesap dönemine ilişkin hasılat ve kar tutarının muhasebeleştirilmesi, ürünün satış sözleşmesiyle ve Emlak Konut GYO ile yapılan yüklenici sözleşmeleri ile bağlantılı olup olmadığının uygun bir şekilde değerlendirilmesine bağlıdır. Şirket'in operasyonlarının doğası gereği, yapımı tamamlanan ve müşteriye faturalanan ancak ticari teslimat şekline ilişkin yükümlülük henüz sağlanmadığı için risk ve getirinin müşteriye geçmediği durumlar bulunabilmektedir. Bununla birlikte yıllara sari sözleşme varlıklarının ve yükümlülükleri ile satışların ve hasılatın dönemselliği ilkesi gereği bu durumdaki ürünlerin hasılatın doğru döneme kaydedilmesine ilişkin değerlendirmelerin de yapılması gerekmektedir. Sözleşmelerin karmaşıklığı nedeniyle her bir duruma ilişkin muhasebe esasları seçilmesi ve hasılatın doğru dönemde finansal tablolara yansıtılması önemli muhakemeler gerektirdiğinden hasılatın muhasebeleştirilmesi kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p> <p>Şirket'in hasılatına ilişkin muhasebe politikalarına ve tutarlarına ilişkin açıklamalar Not 2.g ve 22'de bulunmaktadır.</p>	<p>Bağımsız denetimimiz sürecinde, hasılat ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır;</p> <p>i) Hasılatın finansal tablolara alınmasına yönelik kilit iç kontrollerin etkinliğinin değerlendirilmesi,</p> <p>ii) Örneklem yöntemi ile seçilen satış işlemleri için alınan satış belgeleri aracılığıyla risk ve getiri transferlerinin incelenerek hasılatın muhasebe politikalarına uygunluğunun ve uygun finansal raporlama döneminde finansal tablolara alınmasının değerlendirilmesi,</p> <p>iii)Yüklenici sözleşmelerine ilişkin hasılat projeksiyonları ile proje maliyetlerine ilişkin fizibilite çalışmaları incelenerek hasılatın muhasebe politikalarına uygunluğunun ve uygun finansal raporlama döneminde finansal tablolara alınmasının değerlendirilmesi,</p> <p>iv) Farklı teslimat düzenlemeleri için hasılatın finansal tablolara alınma zamanlamasının değerlendirilmesi,</p> <p>v) Örneklem yöntemi ile seçilen ticari alacaklar için mutabakat gönderimi yapılması ve finansal tablolar ile uyumunun kontrol edilmesi,</p> <p>vi) Olağandışı işlemlerin varlığının tespit edilmesi amacıyla analitik incelemeler yapılması.</p> <p>Hasılatla ilişkin gerçekleştirdiğimiz bu çalışmalar neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.</p>

<i>Kilit denetim konusu</i>	<i>Konunun denetimde nasıl ele alındığı</i>
<p><i>Stok değer düşüklüğü karşılığı</i></p> <p>31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarda yer alan stokların, değişen müşteri talebi, stokların niteliksel özellikleri ve makroekonomik faktörler sebebiyle değer düşüklüğüne uğrama riski bulunmaktadır. Bununla birlikte, stok değer düşüklüğü karşılığının hesaplaması yönetim tahmin ve varsayımlarını da içermektedir. Bu tahmin ve varsayımlar, stokların niteliksel değişimleri ve değişen müşteri talepleri gibi sebeplerle yavaş satılan stokların değerlendirilmesini içermektedir. Bu sebeplerle stok değer düşüklüğü karşılığı denetimimiz bakımından önemli bir konudur.</p> <p>Şirket'in stok değer düşüklüğü ile ilgili muhasebe politikalarına ve tutarlarına ilişkin açıklamalar Not 2.g ve 10'da yer almaktadır.</p>	<p>Bağımsız denetimimiz sürecinde, stok değer düşüklüğü karşılığı ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır;</p> <p>i) Stok değer düşüklüğü karşılığı ile ilgili muhasebe politikasının anlaşılması ve uygunluğunun değerlendirilmesi,</p> <p>ii) Şirket yönetimi ile değişen müşteri talebi, stokların niteliksel özellikleri ve makroekonomik faktörlerin riski ile ilgili görüşülmesi,</p> <p>iii) Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü karşılığının yeterliliğinin, geçmiş dönemde gerçekleşen değer düşüklüğü ile karşılaştırılarak değerlendirilmesi,</p> <p>iv) Yılsonu stok sayımlarında satılmayan daire ve ticari alanların kullanılabilir olduğunun gözlemlenmesi,</p> <p>v) Satış fiyatlarının ve satış listelerinin örneklem yoluyla test edilmesi.</p> <p>Stok değer düşüklüğü karşılığına ilişkin gerçekleştirdiğimiz bu çalışmalar neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.</p>

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- i) Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- ii) Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- iii) Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- iv) Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- v) Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.



Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemektedir. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağı makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398. Maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 02 Mart 2026 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu'na sunulmuştur

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Abdülkadir Şahin'dir.

İstanbul, 02 Mart 2026

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



Abdülkadir Şahin
Sorumlu Denetçi

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 Diğer İşletmelerdeki Paylar	26
Not 4 Nakit ve Nakit Benzerleri	27
Not 5 İlişkili Taraf Açıklamaları	27-30
Not 6 Ticari Alacak ve Borçlar	30
Not 7 Finansal Borçlar	31
Not 8 Diğer Alacak ve Borçlar	32-33
Not 9 Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	33
Not 10 Stoklar	34
Not 11 Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler	34-35
Not 12 Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	35
Not 13 Kullanım Hakkı Varlıkları	36
Not 14 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	36
Not 15 Maddi Duran Varlıklar	37
Not 16 Maddi Olmayan Duran Varlıklar	37-38
Not 17 Koşullu Varlık ve Yükümlülükler	38-40
Not 18 Karşılıklar	40
Not 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	41
Not 20 Diğer Varlık ve Yükümlülükler	41
Not 21 Özkaynaklar	41-44
Not 22 Hasılat ve Satışların Maliyeti	44
Not 23 Genel Yönetim Giderleri, Pazarlama Giderleri	45
Not 24 Niteliklerine Göre Giderler	46
Not 25 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler	46
Not 26 Yatırım Faaliyetlerinden Diğer Gelirler ve Giderler	47
Not 27 Finansman Gelirleri, Giderleri	47-48
Not 28 Vergi Varlık ve Yükümlülükleri	48-49
Not 29 Pay Başına Kazanç	50
Not 30 Finansal Araçlar	50
Not 31 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi Finansal Araçlar (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları ve Finansal Riskten Korunma	50-55
Not 32 Muhasebesi Çerçevesindeki Açıklamalar)	56
Not 33 Bağımsız Denetçi / Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler	57
Not 34 Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)'na İlişkin Açıklamalar	57
Not 35 Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar	57-58

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirasının 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız Denetim'den Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetim'den Geçmiş</i>
	Dipnot Referansları	Cari Dönem 31.12.2025	Geçmiş Dönem 31.12.2024
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1,408,956,101	2,188,642,141
Diğer Alacaklar	8	370,539,421	511,650,442
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	5	16,156,910	7,494,172
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	8	354,382,511	504,156,270
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	9	4,804,912,354	6,916,439,296
Stoklar	10	1,470,911,799	437,365,169
Peşin Ödenmiş Giderler	11	2,356,774,443	1,493,359,869
<i>İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>	5	2,234,149,199	1,350,952,602
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>	11	122,625,244	142,407,267
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	12	13,472,507	41,364,861
Diğer Dönen Varlıklar	20	712,421,991	417,910,471
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		11,137,988,616	12,006,732,249
Duran Varlıklar			
Diğer Alacaklar	8	493,120,177	601,479,459
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	9	18,989,331,611	16,521,676,407
Kullanım Hakkı Varlıkları	13	20,146,218	30,525,689
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	14	292,565,670	295,071,796
Maddi Duran Varlıklar	15	55,218,300	70,234,436
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	16	20,492,530	26,240,767
<i>Şerefiye</i>	16.1	12,579,685	12,579,685
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	16.2	7,912,845	13,661,082
Peşin Ödenmiş Giderler	11	27,176,881	23,268,169
Ertelemiş Vergi Varlığı	28	420,277,018	416,565,759
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		20,318,328,405	17,985,062,482
TOPLAM VARLIKLAR		31,456,317,021	29,991,794,731
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	7	9,791,474	6,831,034
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	1,462,665,084	1,435,474,115
Ticari Borçlar	6	65,482,093	62,841,064
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	19	10,483,826	10,348,057
Diğer Borçlar	8	47,531,332	200,065,111
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	5	32,780,846	28,357,373
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	8	14,750,486	171,707,738
Ertelemiş Gelirler	11	3,218,437,982	4,359,295,573
Kısa Vadeli Karşılıklar	18	98,165,691	185,356,796
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		4,912,557,482	6,260,211,750
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	1,455,482,144	1,614,047,169
Diğer Borçlar	8	1,246,529,452	6,486,327
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	5	1,242,500,000	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	9	4,029,452	6,486,327
Ertelemiş Gelirler	11	5,375,511,092	5,303,435,190
Uzun Vadeli Karşılıklar	18	6,624,159	6,380,519
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	18	6,624,159	6,380,519
Ertelemiş Vergi Yükümlülüğü	28	3,781,934,443	3,156,785,317
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		11,866,081,290	10,087,134,522
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	21.1	2,650,000,000	2,650,000,000
Sermaye Düzeltme Farkları	21.2	2,660,751,582	2,660,751,582
Geri Alınmış Paylar (-)	21.3	(20,190,781)	(9,826,481)
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	21.4	650,219,569	650,219,569
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	21.5	(208,644)	(192,805)
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)</i>	21.5.1	(208,644)	(192,805)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		148,115,659	137,751,359
<i>Yasal Yedekler</i>	21.6	148,115,659	137,751,359
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	21.7	7,545,380,935	6,471,944,940
Net Dönem Karı/Zararı		1,043,609,929	1,083,800,295
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		14,677,678,249	13,644,448,459
TOPLAM KAYNAKLAR		31,456,317,021	29,991,794,731

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHLİ KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirasının 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız Denetim'den Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetim'den Geçmiş</i>
		<i>Cari Dönem</i>	<i>Geçmiş Dönem</i>
	<i>Dipnot Referansları</i>	<i>01.01.2025- 31.12.2025</i>	<i>01.01.2024- 31.12.2024</i>
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	22,1	8,010,133,699	8,882,491,724
Satışların Maliyeti (-)	22,2	(2,018,198,780)	(1,914,464,547)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar		5,991,934,919	6,968,027,177
BRÜT KAR/ZARAR		5,991,934,919	6,968,027,177
Genel Yönetim Giderleri (-)	23,1	(176,633,725)	(166,272,230)
Pazarlama Giderleri (-)	23,2	(248,864,553)	(194,764,665)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25,1	35,712,919	27,971,290
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	25,2	(82,481,518)	(6,945,040)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		5,519,668,042	6,628,016,532
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	26,1	7,562,368	2,674,972
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	26,2	(3,417,481)	(3,308,547)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		5,523,812,929	6,627,382,957
Finansman Gelirleri	27,1	643,381,572	764,407,179
Finansman Giderleri (-)	27,2	(955,113,143)	(640,890,950)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		(3,547,028,280)	(4,893,623,693)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		1,665,053,078	1,857,275,493
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		(621,443,149)	(773,475,198)
Dönem Vergi Gideri/Geliri	28	-	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	28	(621,443,149)	(773,475,198)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		1,043,609,929	1,083,800,295
DÖNEM KARI/ZARARI		1,043,609,929	1,083,800,295
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	29	0,39	0,72
DİĞER KAPSAMLI GELİR:			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(15,839)	(170,700)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	18	(21,119)	(227,600)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		5,280	56,900
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	28	5,280	56,900
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(15,839)	(170,700)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		1,043,594,090	1,083,629,595

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirasının 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Sermaye Avansı	Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	Özkaynaklar
							Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)		Yasal Yedekler			
ÖNCEKİ DÖNEM												
01.01.2024 itibariyle bakiyeler (Dönem Başı)	21,1	385,000,000	1,596,368,565	-	1,944,550,350	-	(22,105)	125,872,204	5,479,892,775	3,038,925,997	12,570,587,786	
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	3,038,925,997	(3,038,925,997)	-	
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	-	(170,700)	-	-	-	1,083,800,295	1,083,629,595
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,083,800,295	1,083,800,295
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	-	(170,700)	-	-	-	-	(170,700)
Sermaye Artırımı		2,265,000,000	1,064,383,017	-	(1,944,550,350)	650,219,569	-	2,052,675	(2,037,047,352)	-	-	57,559
Geri Alınmış Paylar		-	-	(9,826,481)	-	-	-	9,826,481	(9,826,481)	-	-	(9,826,481)
31.12.2024 itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)		2,650,000,000	2,660,751,582	(9,826,481)	-	650,219,569	(192,805)	137,751,360	6,471,944,939	1,083,800,295	13,644,448,459	
CARİ DÖNEM												
01.01.2025 itibariyle bakiyeler (Dönem Başı)	21,1	2,650,000,000	2,660,751,582	(9,826,481)	-	650,219,569	(192,805)	137,751,359	6,471,944,940	1,083,800,295	13,644,448,459	
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	1,083,800,295	(1,083,800,295)	-	
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	-	(15,839)	-	-	-	1,043,609,929	1,043,594,090
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,043,609,929	1,043,609,929
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	-	(15,839)	-	-	-	-	(15,839)
Geri Alınmış Paylar (-)		-	-	(10,364,300)	-	-	-	10,364,300	(10,364,300)	-	-	(10,364,300)
31.12.2025 itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)		2,650,000,000	2,660,751,582	(20,190,781)	-	650,219,569	(208,644)	148,115,659	7,545,380,935	1,043,609,929	14,677,678,249	

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirasının 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetim'den Geçmiş	Bağımsız Denetim'den Geçmiş
		Cari Dönem 01.01.2025-31.12.2025	Geçmiş Dönem 01.01.2024-31.12.2024
A. İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem Karı (Zararı)		1,043,609,929	1,083,800,295
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		1,043,609,929	1,083,800,295
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		3,608,162,910	3,406,862,950
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	23	44,928,219	41,654,232
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		(86,963,304)	(284,793,486)
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	18-23	227,801	559,340
-Diğer Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	18	(87,191,105)	(285,352,826)
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		667,044	(620,998)
-Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelemiş Finansman Gideri	25,2	5,039,091	4,968,069
-Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	25,1	(4,372,047)	(5,589,067)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	10	(740,797,365)	-
Vergi Gideri/Geliri ile İlgili Düzeltmeler		28	773,418,295
Parasal Kayıp / Kazanç ile İlgili Diğer Düzeltmeler		3,768,890,449	2,877,204,907
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(5,486,193,844)	(4,411,274,769)
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	10	(395,973,255)	(52,433,649)
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	-	2,858,977
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(1,613,525,038)	(952,013,160)
-İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	6	(1,212,470,820)	(454,882,884)
-İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	8-11-20	(401,054,218)	(497,130,276)
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	9	(5,887,834,931)	(5,994,637,677)
-İlişkili Olmayan Taraflardan Sözleşme Varlıkları	8	(5,887,834,931)	(5,994,637,677)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	16,805,311	(10,976,325)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	19	2,578,048	(362,992)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		2,391,756,021	2,596,290,057
-İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	5	1,253,616,190	2,296,098
-İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8-11	1,138,139,831	2,593,993,959
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(834,421,005)	79,388,476
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(11,278,249)	(35,463,311)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		(396,548)	2,568,780
-Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	15	(396,548)	2,568,780
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(2,523,374)	(37,815,954)
-Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	15	(2,523,374)	(24,185,602)
-Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	17	-	(13,630,352)
Diğer Uzun Vadeli Varlıklardan Kaynaklanan Nakit Çıkışları / Girişleri	14-15	(8,358,327)	-
Vergi Ödemeleri/İadeleri		-	(216,137)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		582,561,834	292,818,757
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	7	592,926,134	302,587,679
Geri Alınmış Paylar (-)		(10,364,300)	(9,826,481)
Sermaye Avansı	21	-	57,559
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		(263,137,420)	336,743,922
D. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ENFLASYON ETKİSİ		(516,548,620)	(671,655,275)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C+D)		(779,686,040)	(334,911,353)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	2,188,642,141	2,523,553,494
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	4	1,408,956,101	2,188,642,141

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 1 - ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Şirket, “İstanbul Sarıyer Ayazağa Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” işi ihalesini 8 Nisan 2021 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile sözleşme imzalamıştır.

Şirket, “Ataşehir Doğu Bölgesi 3. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” işi ihalesini 16 Haziran 2022 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile sözleşme imzalamıştır.

Şirket, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından satışa sunulan İzmir ili Çeşme İlçesi Alaçatı Mahallesi’nde bulunan arsayı 19 Ekim 2022 tarihinde imzalanan Gayrimenkul Satış Sözleşmesi ile satın almıştır.

Şirket, Kocaeli İli Kartepe İlçesi’nde bulunan arsaları satın almak üzere arsa sahibi ile 9 Haziran 2022 tarihinde sözleşme imzalamıştır. Şirket arsa üzerinde geliştirileceği proje ilişkin hasılatın %28’i arsa sahibine ödeyecektir.

Şirket, bağlı ortaklıkları olan Dap Nişantaşı Koru 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.

2025 yılı Şirket’te çalışan ortalama personel sayısı 111’dir. (31 Aralık 2024: 111)

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ziya Yılmaz	984,784,426	984,784,426
Rafet Yılmaz	656,522,946	656,522,946
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	246,675,995	246,675,995
Diğer	762,016,633	762,016,633
	2,650,000,000	2,650,000,000

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

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

Şirket'in faaliyet konusu aşağıdaki gibidir;

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

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

Dap GM & Istlife’in 31 Aralık 2025 tarihinde personeli bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: 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 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tablo ve dipnotları Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî 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 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan “TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru” ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Şirket, söz konusu SPK kararı, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayımlanan “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi”ne istinaden 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin finansal tablolarını TMS 29 Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanması ve önceki dönem finansal tabloların da raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Şirket bu nedenle, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarını da, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu (“TÜİK”) tarafından yayımlanan Türkiye’deki Tüketici Fiyat Endeksi’nden (“TÜFE”) elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan, TL’nin yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana cari ve önceki dönemlere ait endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

<i>Tarih</i>	<i>Endeks</i>	<i>Düzeltilme Katsayısı</i>
31 Aralık 2025	3,513.87	1.00000
31 Aralık 2024	2,684.55	1.30892
31 Aralık 2023	1,859.38	1.88981

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

Finansal Tabloların Onaylanması

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 2 Mart 2026 tarihinde onaylanmıştır.

Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

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

Netleştirme / Mahsup

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

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

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

2.b. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak aşağıdaki hallerde değiştirebilir;

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

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

2.c. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

2.d. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihi 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 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır

1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

- **TMS 21 Takas Edilebilirliğin Bulunmaması;** Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir. Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

- **TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri Yatırımcı işletmenin iştirak veya iş ortaklığına yaptığı varlık satışları veya katkıları;** Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

- **TFRS 17 Yeni sigorta sözleşmeleri standardı;** Söz konusu standart, Şirket için geçerli değildir.

- **TFRS 9 ve TFRS 7 Finansal araçların sınıflandırılması ve ölçümü, değişiklikler;** Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır

- **TFRS Muhasebe standartlarında yıllık iyileştirmeler - Cilt 11;** 1 Ocak 2026'dan itibaren geçerli olacak yıllık iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri içerir:

TFRS 1 Uluslararası finansal raporlama standartlarının ilk kez kabulü

•İlk kez benimseyen biri tarafından korunma muhasebesi

TFRS 7 Finansal araçlar: Açıklamalar

•Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar

TFRS 9 Finansal Araçlar

•Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı

TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar

•Fiili vekilin belirlenmesi

TMS 7 Nakit Akış Tablosu

•Maliyet yöntemi

- **Doğaya bağlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmeler;** 1 Ocak 2026'dan itibaren geçerli olacak Doğaya Bağlı Elektriğe Atıfta Bulunan Sözleşmeler, doğaya bağlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmelerin bir kuruluşun finansal tabloları üzerindeki etkilerini daha gerçekçi bir şekilde açıklamak için oluşturulmuştur. Şirket finansal tabloları üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

- **TFRS 18 Yeni finansal tablolarda sunum ve açıklama standardı;** KGK Mayıs 2025'te, TMS 1'in yerini alan TFRS 18 Standardını yayımlamıştır. TFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan işlemlere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber TMS 7, TMS 8 ve TMS 34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir. TFRS 18 ve ilgili değişiklikler 1 Ocak 2027 tarihinde ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecektir. Bununla birlikte, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 18 geriye dönük olarak uygulanacaktır. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

- **TFRS 19 Yeni kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan bağlı ortaklıklar;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart diğer TFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine TFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. TFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, uygun bağlı ortaklıkların finansal tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile finansal tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. TFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

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

- **UMS 21'e yönelik değişiklikler;** UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

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.

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

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

ilgili TFRS'ler çerçevesinde muhasebeleştirir.

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

2.g. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Nakit ve Nakit Benzerleri

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

Finansal Araçlar

Sınıflandırma

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

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

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

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

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

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

Değer Düşüklüğü

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

Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

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

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

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

Finansal Yükümlülükler

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

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

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

Özkaynağa dayalı finansal araçlar

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

Diğer finansal yükümlülükler

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

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Ticari Alacaklar

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

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

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

Ticari işlemlere ilişkin vade farkı gelirleri/giderleri ile kur farkı kar/zararları, 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.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Stoklar

Stoklar, net gerçekleştirilebilir 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 tabii tutulmaktadır.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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 tabii 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.

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.

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 yasalaşmış 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.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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 alınımından 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 alanın, 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 yükümlülüklere 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.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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 gözükten 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.

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.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Proje gelirleri

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

Toplam sözleşme gelirinin güvenilir biçimde ölçülebilmesi, sözleşmeye ilişkin ekonomik yararların işletmeye akışın muhtemel olması sözleşme konusu işin bitirilmesi için gereken proje maliyetleri ile işin tamamlanma aşamasının finansal durum tablosu tarihide bitirilmesi ve güvenilir biçimde ölçülebilir olması koşullarının tamamının mevcut olması durumunda proje sözleşmesi sonucu güvenilir biçimde tahmin edilebilir.

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

Proje sözleşmeleri olarak değerlendirilen sözleşmeler için belirlenen tamamlanma yüzdesi gerçekleşen proje maliyetlerinin bütçelenen maliyetleri oranı kullanılarak hesaplanmaktadır. Toplam sözleşme maliyetlerinin toplam sözleşme gelirini aşması muhtemel ise beklenen zarar doğrudan gider olarak finansal tablolara yansıtılır. Eğer müşterilerin kabulü ile ilgili bir belirsizlik veya tamamlama yüzdesinin yapılan işlerin niteliğine bağlı olarak güvenilir bir şekilde 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.

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.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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.

Takas İşlemleri

Bir veya birden fazla parasal olmayan varlık veya varlıklar, parasal ve parasal olmayan varlıkların birleşimi karşılığında elde edilebilir. Bu kapsamdaki bir parasal olmayan varlık kaleminin maliyeti takas işleminin ticari içerikten yoksun olması ve elde edilen varlığın veya elden çıkarılan varlığın gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir şekilde ölçülememesi durumları söz konusu olmadığı sürece takas ile finansallara giren varlığın gerçeğe uygun değeri ile kaydedilir. Şirket elden çıkarılan varlığı hemen finansal durum tablosu dışında bırakmıyorsa dahi, elde edilen kalem bu şekilde ölçülür.

Takas tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri tespit edilen parasal olmayan varlıkların muhasebeleştirilmesinden kaynaklanan değer kazancı ile takasa konu edilen taşınmazların elden çıkarılmasından meydana gelen maliyetler kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleşmiştir.

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:

	31.12.2025		31.12.2024	
	Varlıklar	Yükümlülükler	Varlıklar	Yükümlülükler
USD	42.8157	42.9873	35.2556	35.3969
EURO	50.2507	50.4520	36.7105	36.8576

Kur Değişiminin Etkileri

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

Diğer Bilanço Kalemleri

Diğer bilanço kalemleri esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmışlardır.

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.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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 5).

Şirket ile yönetim ilişkisine sahip şirketlerin dökümü aşağıdaki gibidir:

Dap Holding Anonim Şirketi

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

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN 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.

Dap Emlak Yatırım Anonim Şirketi

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

Kartal Marina İşletmeleri Anonim Şirketi

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

Caasa Gayrimenkul Yönetim ve Danışmanlık Anonim Şirketi

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

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

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

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

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

Dap & Yüzyıl Ortak Girişimi

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

Dap&Yüzyıl’ın konut, AVM, hastane, okul ve ofis bloğundan oluşan ve toplam inşaat alanı 460,000 metrekare olan İst Marina projesi 2018 senesi içerisinde tamamlanmıştır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla proje dahilinde inşa edilen AVM halen Dap&Yüzyıl’ın uhdesindedir.

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

Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar

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

Kiralama İşlemleri

a) Şirket - kiracı olarak

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

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

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

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Kullanım hakkı varlığı

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

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

Şirket maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

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

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

Kira yükümlülüğü

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

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

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

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

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

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN 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 oluştuğu dönemde gider olarak muhasebeleştirilmeye devam edilmektedir.

b) Şirket - kiralayan olarak

Faaliyet kiralaması

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

2.h. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

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

Proje gelirleri

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

Şüpheli alacaklar karşılığı / Zarar karşılığı hesaplaması

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

Dava karşılığı

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

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 3 – DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

3.1 Müşterek faaliyetler

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket’in, karşılıklı yapılan sözleşme kapsamında müşterek faaliyetleri ve bunlara katılım ve kontrol payları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025		
Müşterek faaliyet	Şirket’in Müşterek Faaliyetteki Pay Oranı	
	Doğrudan	Doğrudan + Dolaylı
Dap GM & Istlife Ortak Girişimi – Validebağ Projesi	%60.00	%60.00

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

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

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket’in müşterek faaliyetine ait solo mali tablolarına ilişkin varlık toplamları, özkaynak toplamları, sermaye ve dönem net karı / (zararı) aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025				
	Varlık toplamı	Özkaynak toplamı	Sermaye	Hasılat (Net)	Dönem net karı/ (zararı)
Dap GM & Istlife Ortak Girişimi - Validebağ Projesi	176,155,017	150,266,790	10,770,330	--	(50,335,021)

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

	31.12.2024				
	Varlık toplamı	Özkaynak toplamı	Sermaye	Hasılat (Net)	Dönem net karı/ (zararı)
Dap GM & Istlife Ortak Girişimi - Validebağ Projesi	900,020,027	200,601,811	10,770,330	--	10,064,487

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kasa	125,223	608,889
Banka - vadesiz mevduat	42,491,856	19,925,304
Banka - vadeli mevduat ile katılım hesabı (*)	108,365,243	663,629,223
Beklenen kredi zararı	--	(1,024,645)
Yatırım fonları (**)	1,257,911,799	1,505,464,006
Diğer hazır değerler	61,980	39,364
	1,408,956,101	2,188,642,141

(*) 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla vadeli mevduat ve katılım hesaplarının dağılımı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Vadeli mevduat	93,974,518	637,773,606
Katılım hesabı	14,390,725	25,855,617
	108,365,243	663,629,223

(**) 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla yatırım fonlarının dağılımı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Para piyasası fonları	--	353,087,598
Katılım fonları	1,257,911,799	1,152,376,408
	1,257,911,799	1,505,464,006

NOT 5 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

i) İlişkili taraflardan alacak ve borçlar:

a) İlişkili taraflardan/Ortaklardan alacaklar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ziya Yılmaz	15,242,714	6,297,560
Rafet Yılmaz	874,821	1,145,073
Caasa Gayrimenkul Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.	39,375	51,539
	16,156,910	7,494,172

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

b) Ortaklara verilen inşaat avansları

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. (*)	2,234,149,199	1,350,952,602
	2,234,149,199	1,350,952,602

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

c) Ortaklardan kullanım hakkı varlıkları/yükümlülükleri

Varlıklar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	20,146,218	30,525,689
	20,146,218	30,525,689

Yükümlülükler

Kısa vadeli

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	9,791,474	6,831,034
	9,791,474	6,831,034

Uzun vadeli

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	--	8,075,871
	--	8,075,871

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

d) İlişkili taraflara/Ortaklara borçlar

Kısa vadeli

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	10,235,247	13,397,153
Vipdap Emlak Gıda Tur. San ve Tic. A.Ş.	23,763	21,288
Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnş. San. ve Tic. A.Ş.	7,690,801	7,405,277
Dap Emlak Yatırım A.Ş.	12,900,550	5,061,773
Dop&Dap İş Ortaklığı	1,630,485	2,079,205
Master Life Tesis Yönetim A.Ş.	300,000	392,677
	32,780,846	28,357,373

Uzun vadeli

	31 Aralık 2025
Ziya Yılmaz	745,500,000
Rafet Yılmaz	497,000,000
	1,242,500,000

Şirket hakim ortaklarının sermaye artırımında kullanılmak üzere gönderdiği nakit tutarlardan oluşmaktadır.

e) Ortaklara gider tahakkukları

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	102,459,066	134,111,057
	102,459,066	134,111,057

f) Personele borçlar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Personele borçlar	6,917,303	7,067,288
	6,917,303	7,067,288

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN 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.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	1,672,542,061	2,054,194,971
Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnş. San. ve Tic. A.Ş.	2,255,027	221,444
Dap Emlak Yatırımları A.Ş.	10,442,751	9,273,872
Master Life Tesis Yönetim A.Ş.	-	331,885
Dop&Dap İş Ortaklığı	39,822	-
	1,685,279,661	2,064,022,172

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

a) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Yöneticilere ödenen ücretler	55,798,597	59,577,630
	55,798,597	59,577,630

NOT 6 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

6.1 Ticari Borçlar

Kısa vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ticari borçlar	67,954,141	67,880,154
Ticari borçların reeskontu (-)	(4,356,084)	(5,039,090)
Borç senetleri	1,900,000	--
Borç senetleri reeskontu (-)	(15,964)	--
	65,482,093	62,841,064

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla borç senetlerinin vade analizi aşağıda sunulmuştur:

	31 Aralık 2025
30 gün vadeli	1,900,000
	1,900,000

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 7 – FİNANSAL BORÇLAR

7.1 Kısa vadeli

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli TL banka kredilerinin kısa vadeye düşen kısmı	1,462,665,084	1,435,474,115
Kullanım hakkı yükümlülükleri	9,791,474	6,831,034
	1,472,456,558	1,442,305,149

7.2 Uzun vadeli

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli TL banka kredileri	1,455,482,144	1,605,971,298
Kullanım hakkı yükümlülükleri	--	8,075,871
	1,455,482,144	1,614,047,169

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla banka kredilerinin vade analizi aşağıda sunulmuştur:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 yıl içinde ödenecekler	1,462,665,084	1,435,474,115
2 yıl içinde ödenecekler	862,086,203	915,446,092
3 yıl içinde ödenecekler	418,122,022	490,892,533
4 yıl içinde ödenecekler	136,243,682	187,667,058
5 yıl içinde ödenecekler	39,030,237	11,965,615
	2,918,147,228	3,041,445,413

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla kullanım hakkı yükümlülüklerinin vade analizi aşağıda sunulmuştur:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 yıl içinde ödenecekler	9,791,474	6,831,034
2 yıl içinde ödenecekler	--	8,075,871
	9,791,474	14,906,905

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 8 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

8.1 Diğer Alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili şirketlerden alacaklar	39,375	51,539
Ortaklardan alacaklar	16,117,535	7,442,633
Vergi alacakları	1,090,785	57,524,559
Proje hasılat KDV alacakları	280,138,471	394,587,471
Diğer alacaklar	73,153,255	52,044,240
	370,539,421	511,650,442

Uzun vadeli diğer alacaklar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Verilen depozito ve teminatlar	645,162	136,476
Emlak konut teminat alacakları (*)	383,971,058	507,186,498
Diğer alacaklar	108,503,957	94,156,485
	493,120,177	601,479,459

(*) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Emlak Konut GYO A.Ş.'ye Ataşehir projesi için verilen nakit teminattan oluşmaktadır.

8.2 Diğer Borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ortaklara borçlar	10,235,247	13,397,153
İlişkili taraflara borçlar	22,545,599	14,960,220
Alınan depozito ve teminatlar	2,343,240	357,549
Ödenecek vergi, resim ve harçlar	4,594,674	34,505,120
Validebağ projesi - Istlife borçları (*)	7,353,503	136,301,809
Diğer borçlar	459,069	543,260
	47,531,332	200,065,111

(*) 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.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Uzun vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ortaklara borçlar (*)	1,242,500,000	--
Alınan depozito ve teminatlar	4,029,452	6,486,327
	1,246,529,452	6,486,327

(*) Şirket hakim ortaklarının sermaye artırımında kullanılmak üzere gönderdiği nakit tutarlardan oluşmaktadır.

NOT 9 – MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN VARLIKLAR

Kısa vadeli sözleşme varlıkları

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<i>Müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar (Hasılat) (*)</i>		
- Validebağ projesi	--	410,746,914
- Çekmeköy projesi	1,210,939,088	1,585,026,367
- Nişantaşı projesi	3,550,577,831	4,867,399,275
<i>Müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar (Diğer)</i>		
- Çekmeköy projesi	10,568,721	12,858,317
- Nişantaşı projesi	32,826,714	40,408,423
	4,804,912,354	6,916,439,296

Uzun vadeli sözleşme varlıkları

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<i>Müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar (Hasılat) (*)</i>		
- Ataşehir projesi	198,707,679	--
- Levent projesi	18,726,122,149	16,452,662,355
<i>Müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar (Diğer)</i>		
- Ataşehir projesi	2,420,939	--
- Levent projesi	62,080,844	69,014,052
	18,989,331,611	16,521,676,407

(*) Nişantaşı, Levent ve Ataşehir projelerinden kaynaklanan sözleşme varlıklarından olan alacaklara ilişkin T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'den kullanılan krediler için 660,979,356 TL, T.Halk Bankası A.Ş.'den kullanılan krediler için 2,079,376,390 TL ve T.Vakıflar Bankası T.A.O.'dan kullanılan krediler için 355,470,000 TL'lik temlik bulunmaktadır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 10 – STOKLAR

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<i>Arsa stokları</i>		
-405 Ada 112 Parsel	1,056,176,990	--
<i>Devam eden Emlak Konut projelerine ait maliyetler(*)</i>		
-Nişantaşı	278,948,450	1,152,345
-Levent	7,735,874	46,691,393
-Ataşehir	86,279,881	338,164,099
<i>Devam eden diğer konut projelerine ait maliyetler(**)</i>		
-Maşukiye	35,224,331	37,563,060
<i>Tamamlanan projelere ilişkin stok maliyetleri (***)</i>		
-Validebağ	6,546,273	13,794,272
	1,470,911,799	437,365,169

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

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

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

NOT 11 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

11.1 Peşin Ödenmiş Giderler

Kısa Vadeli

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Verilen inşaat avansları	42,935,860	100,677,914
İlişkili taraflardan inşaat avansları (*)	2,234,149,199	1,350,952,602
Gelecek aylara ait diğer giderler	4,711,839	1,483,473
İş avansları	3,923,930	2,807,600
Gelir tahakkukları	69,855,620	35,216,303
Diğer peşin ödenmiş giderler	1,197,995	2,221,977
	2,356,774,443	1,493,359,869

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

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Uzun Vadeli

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Verilen sabit kıymet avansları	23,736,209	23,236,209
Gelecek yıllara ait diğer giderler	3,440,672	31,960
	27,176,881	23,268,169

11.2 Ertelenmiş Gelirler

Kısa Vadeli

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Alınan sipariş avansları (*)	3,218,437,982	4,358,250,805
Gelecek aylara ait gelirler	--	1,044,768
	3,218,437,982	4,359,295,573

(*) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, alınan sipariş avanslarının, 1,213,250,813 TL'si Ormanköy projesine, 2,005,187,169 TL'si Nişantaşı projesine ilişkin satışların hakediş karşılığı alınan avanslarından oluşmaktadır.

Uzun Vadeli

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Alınan sipariş avansları (**)	5,373,832,429	5,301,237,948
Alınan diğer avanslar	1,678,663	2,197,242
	5,375,511,092	5,303,435,190

(**) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, alınan sipariş avanslarının 5,317,776,784 TL'si Levent projesine, 56,055,645 TL'si Ataşehir projesine ilişkin satışların hakediş karşılığı alınan avanslarından oluşmaktadır.

NOT 12 – CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Peşin ödenen vergi ve fonlar	13,472,507	41,364,861
	13,472,507	41,364,861

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 13 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

	Binalar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
01 Ocak 2024 açılış bakiyesi	67,630,935	67,630,935
Girişler / (Çıkışlar)	--	--
31 Aralık 2024 kapanış bakiyesi	67,630,935	67,630,935
Girişler	8,358,327	8,358,327
31 Aralık 2025 kapanış bakiyesi	75,989,262	75,989,262
<u>Birikmiş amortismanlar</u>		
01 Ocak 2024 açılış bakiyesi	21,153,559	21,153,559
Girişler	15,951,687	15,951,687
31 Aralık 2024 kapanış bakiyesi	37,105,246	37,105,246
Girişler	18,737,798	18,737,798
31 Aralık 2025 kapanış bakiyesi	55,843,044	55,843,044
31 Aralık 2024 itibariyle net defter değeri	30,525,689	30,525,689
31 Aralık 2025 itibariyle net defter değeri	20,146,218	20,146,218

NOT 14 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arsa ve Binalar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
01 Ocak 2024 açılış bakiyesi	33,725,941	33,725,941
Transfer	264,355,674	264,355,674
31 Aralık 2024 kapanış bakiyesi	298,081,615	298,081,615
Transfer	560,281	560,281
31 Aralık 2025 kapanış bakiyesi	298,641,896	298,641,896
<u>Birikmiş amortismanlar</u>		
01 Ocak 2024 açılış bakiyesi	590,204	590,204
Girişler	2,419,615	2,419,615
31 Aralık 2024 kapanış bakiyesi	3,009,819	3,009,819
Girişler	3,066,407	3,066,407
31 Aralık 2025 kapanış bakiyesi	6,076,226	6,076,226
31 Aralık 2024 itibariyle net defter değeri	295,071,796	295,071,796
31 Aralık 2025 itibariyle net defter değeri	292,565,670	292,565,670

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri 353,400,000 TL'dir.

NOT 15 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Arazi ve Arsalar	Tesis, Makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta Olan Yatırımlar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>						
01 Ocak 2024 açılış bakiyesi	252,687,600	11,625	48,050,224	60,506,076	--	361,255,525
Girişler	11,668,074	--	--	12,517,528	--	24,185,602
Çıkışlar	--	--	(3,022,927)	(175,940)	--	(3,198,867)
Transfer	(264,355,674)	--	--	--	--	(264,355,674)
31 Aralık 2024 kapanış bakiyesi	--	11,625	45,027,297	72,847,664	--	117,886,586
Girişler	--	--	1,373,762	869,015	280,597	3,083,655
Çıkışlar	--	--	(1,964,815)	--	--	(1,964,815)
Transfer	--	--	--	--	--	(560,281)
31 Aralık 2025 kapanış bakiyesi	--	11,625	44,436,244	73,716,679	280,597	118,445,145
<u>Birikmiş amortismanlar</u>						
01 Ocak 2024 açılış bakiyesi	--	5,716	8,932,615	22,365,891	--	31,304,222
Girişler	--	1,161	4,726,504	12,250,350	--	16,978,015
Çıkışlar	--	--	(522,957)	(107,130)	--	(630,087)
31 Aralık 2024 kapanış bakiyesi	--	6,877	13,136,162	34,509,111	--	47,652,150
Girişler	--	1,162	4,375,439	12,999,176	--	17,375,777
Çıkışlar	--	--	(1,801,082)	--	--	(1,801,082)
31 Aralık 2025 kapanış bakiyesi	--	8,039	15,710,519	47,508,287	--	63,226,845
31 Aralık 2024 itibarıyla net defter değeri	--	4,748	31,891,135	38,338,553	--	70,234,436
31 Aralık 2025 itibarıyla net defter değeri	--	3,586	28,725,725	26,208,392	280,597	55,218,300

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde 20,536,000 TL tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır.

NOT 16 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

16.1 Şerefiye

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dap Nişantaşı	2,379,925	2,379,925
Dap Çekmeköy	10,199,760	10,199,760
	12,579,685	12,579,685

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN 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 2024 açılış bakiyesi	9,180,550	481,090	9,661,640
Girişler	13,630,352	--	13,630,352
31 Aralık 2024 kapanış bakiyesi	22,810,902	481,090	23,291,992
Girişler / (Çıkışlar)	--	--	--
31 Aralık 2025 kapanış bakiyesi	22,810,902	481,090	23,291,992
<u>Birikmiş amortismanlar</u>			
01 Ocak 2024 açılış bakiyesi	2,968,787	357,208	3,325,995
Girişler	6,181,033	123,882	6,304,915
31 Aralık 2024 kapanış bakiyesi	9,149,820	481,090	9,630,910
Girişler	5,748,237	--	5,748,237
31 Aralık 2025 kapanış bakiyesi	14,898,057	481,090	15,379,147
31 Aralık 2024 itibarıyla net defter değeri	13,661,082	--	13,661,082
31 Aralık 2025 itibarıyla net defter değeri	7,912,845	--	7,912,845

(*) Haklar bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır.

NOT 17 – KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

17.1 Verilen teminat, rehin ve ipotekler:

17.1.1 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket’in verdiği teminat mektuplarının detayı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	
	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	708,002,942
Boğaziçi Elektrik A.Ş.	TL	7,308,508
Ataşehir Belediyesi	TL	69,000,000
Diğer	TL	2,835,811
		788,656,119

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Verilen teminat mektuplarına ait banka detayı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	
	Para Birimi	Tutar
Anadolubank A.Ş.	TL	841,000
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	TL	177,088,203
Vakıf Katılım Bankası A.Ş.	TL	63,225,636
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	TL	17,756,942
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	TL	491,980,000
Türkiye Ziraat Bankası A.Ş.	TL	35,380,000
Dünya Katılım Bankası A.Ş.	TL	2,384,338
		788,656,119

31 Aralık 2025 tarihli itibarıyla Şirket’in teminat / rehin / ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler	31.12.2025
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	788,656,119
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	-
	788,656,119

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 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Genel Kredi Sözleşme limitleri, mevcut nakit riskleri ve verilen kefalet/teminat senedine ilişkin tablo aşağıdaki gibidir;

	Limit	Risk	Kefalet
Kendi tüzel kişiliği adına (*)	11,596,000,000	3,504,958,420	11,879,000,000

(*) 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 Doğrudan Borçlandırma Sistemi

Şirket, doğrudan borçlandırma sistemi kapsamında 200,000 TL’lik teminat vermiştir.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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.

NOT 18 – KARŞILIKLAR

Kısa vade

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Gider tahakkukları	98,165,691	185,356,796
	98,165,691	185,356,796

Uzun vade

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kıdem tazminatı karşılığı	6,624,159	6,380,519
	6,624,159	6,380,519

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 53,920 TL olmak üzere 1 aylık ücret üzerinden hesaplanmaktadır (31 Aralık 2024: 41,828 TL).

Şirket, 31 Aralık 2025 dönemlerine ait mali tablolarında yukarıda belirtilen esaslara dayanarak beklenen enflasyon oranı ve reel reeskont oranı kullanılarak bilanço gününe indirgenerek hesaplanmış kıdem tazminatı yükümlülüğünü mali tablolarına yansıtmıştır.

Kıdem tazminatı karşılığına ilişkin 31 Aralık 2025 ve 2024 dönemlerine ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Dönem başı itibariyle karşılık	6,380,519	5,650,479
Parasal kazanç / (kayıp)	(1,505,887)	(1,736,830)
Faiz maliyeti	178,027	108,275
Dönem gideri	2,613,586	3,462,966
Dönem içi kıdem ödemeleri	(1,063,212)	(1,331,980)
Aktüeryal kazanç	21,126	227,609
Dönem sonu itibariyle karşılık	6,624,159	6,380,519

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 19 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Personele borçlar	6,917,303	7,067,288
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	3,566,523	3,280,769
	10,483,826	10,348,057

NOT 20 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

20.1 Diğer Varlıklar

Diğer dönen varlıklar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Devreden KDV	712,421,991	417,910,471
	712,421,991	417,910,471

NOT 21 – ÖZKAYNAKLAR

21.1 Ödenmiş Sermaye

Şirket’in sermayesi, tamamı ödenmiş 2,650,000,000 TL’dir. Sermaye, her biri 1 adet pay karşılığında 1 TL nominal değerli 2,650,000,000 adet paya bölünmüştür.

Ortak adı	31.12.2025		31.12.2024	
	Ortaklık Tutarı	(%)	Ortaklık Tutarı	(%)
Ziya Yılmaz	984,784,426	37.1617%	984,784,426	37.1617%
Rafet Yılmaz	656,522,946	24.7745%	656,522,946	24.7745%
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	246,675,995	9.3085%	246,675,995	9.3085%
Diğer	762,016,633	28.7553%	762,016,633	28.7553%
	2,650,000,000	100%	2,650,000,000	100%

21.2 Sermaye Düzeltme Farkları

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Sermaye enflasyon olumlu farkları	2,660,751,582	2,660,751,582
	2,660,751,582	2,660,751,582

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

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

21.3 Geri Alınmış Paylar

Şirket’in, kendi paylarını yeniden edinmesi durumunda, bu paylar özkaynaktan düşülür. Bu payların geri alımından, satışından, ihracından ya da iptalinden dolayı kar veya zarar tablosuna herhangi bir kazanç ya da kayıp yansıtılmaz. Alınan ya da ödenen tutarlar doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Geri alınmış paylar (-)	(20,190,781)	(9,826,481)
	(20,190,781)	(9,826,481)

Şirket, 23 Aralık 2024 ile 24 Nisan 2025 tarihleri arasında 2,550,000 TL nominal değerli kendi payını iktisap etmiştir.

21.4 Paylara İlişkin Primler / (İskontolar)

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Hisse senedi ihraç primleri	650,219,569	650,219,569
	650,219,569	650,219,569

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

21.5.1 Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç / Kayıplar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Emeklilik planlarından aktüeryal kazanç / (kayıplar)	(208,644)	(192,805)
	(208,644)	(192,805)

21.6 Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Yasal yedekler	127,924,878	127,924,878
Geri alınan paylar tebliği uyarınca yasal yedekler (*)	20,190,781	9,826,481
	148,115,659	137,751,359

(*) Şirket, SPK’nın II-22.1 sayılı Geri Alınan Paylar Tebliği’nin 20. Maddesi uyarınca, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, 20,190,781 TL’yi “Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler” hesabında takip etmektedir.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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.

21.7 Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

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

Kar Dağıtım

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.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemlerine İlişkin Ek Bilgi

Şirket’in özkaynaklar altında yer alan aşağıdaki hesaplarının tarihi değerleri ve enflasyon düzeltme etkileri TFRS ve VUK finansal tabloları kapsamında 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025	Vergi Usul Kanunu'na göre hazırlanmış finansal tablolar	TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tablolar	Geçmiş yıl kar / (zararı)'nda izlenen fark
Sermaye	5,977,135,392	5,310,751,582	666,383,810
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	371,624,121	650,219,569	(278,595,448)
Yasal yedekler	144,539,006	148,115,659	(3,576,653)

NOT 22 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

22.1 Satışlar

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
<i>Proje Gelirleri</i>		
-Nişantaşı Proje Gelirleri (*)	1,056,176,988	1,416,329,786
-Levent Proje Gelirleri	6,731,731,980	7,452,432,793
-Ataşehir Proje Gelirleri	200,451,186	--
<i>Daire Satışları</i>		
Ticari mal satışları	21,773,545	13,729,145
	8,010,133,699	8,882,491,724

22.2 Satışların Maliyeti

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
<i>Proje Satış Maliyetleri</i>		
-Nişantaşı Proje Maliyetleri (*)	225,102,803	756,808,454
-Levent Proje Maliyetleri	1,641,294,044	1,154,611,471
-Levent Proje Maliyetleri	142,277,465	--
<i>Satılan Ticari Mal Maliyetleri</i>		
Ticari mal satışları	9,524,468	3,044,622
	2,018,198,780	1,914,464,547

(*) 2025 yılı içerisinde oluşan proje gelirleri takasa konu edilen bağımsız bölümlerin çıkışı ile finansallara eklenen arsannın gerçeğe uygun değeri ile muhasebeleştirilmesinden oluşan kazançlar ve maliyetlerdir.

Yapımı süren ancak satılan malın maliyetinde muhasebeleştirilen Nişantaşı Projesine ilişkin 355,000,000 TL ve Levent Projesine ilişkin 1,854,295,133 TL Ataşehir projesine ilişkin 1,600,000,000 TL sigorta teminatı bulunmaktadır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN 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 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Personel giderleri	75,781,935	76,716,155
Haberleşme giderleri	3,636,907	593,953
İhale, mimarlık ve danışmanlık giderleri	14,400,307	10,949,838
Kira giderleri	13,314,953	10,848,643
Vergi, harç ve ceza giderleri	1,820,466	13,735,673
Amortisman giderleri	33,335,604	26,541,956
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	2,613,586	3,462,966
Noter, mahkeme ve aidat giderleri	2,678,271	4,830,476
Bağış giderleri	4,252,628	4,160,142
Diğer giderler	24,799,068	14,432,428
	176,633,725	166,272,230

23.2 Pazarlama giderleri

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Personel giderleri	77,319,607	65,831,540
Haberleşme giderleri	909,987	226,931
Temsil ve ağırlama giderleri	3,208,767	4,960,919
Amortisman giderleri	6,227,825	3,960,391
Marka, proje geliştirme ve harç giderleri	15,027,759	39,929,406
Reklam, danışmanlık, proje geliştirme ve komisyon giderleri	112,267,038	68,224,499
Diğer giderler	33,903,570	11,630,979
	248,864,553	194,764,665

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 24 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla giderler fonksiyon bazında olarak gösterilmiş olup, detayları Not 23’te yer almaktadır.

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Genel yönetim giderleri	176,633,725	166,272,230
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri	248,864,553	194,764,665
	425,498,278	361,036,895

NOT 25 – ESAS FAALİYETLERDEN GELİRLER GİDERLERİ

25.1 Esas Faaliyetlerden Gelirler

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden gelirler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Konusu kalmayan karşılıklar	13,176,707	9,610,342
Ticari alacak ve borç hesaplarına ait kur farkı gelirleri	2,005,692	1,740,662
Ticari borçlar reeskont gelirleri	4,372,047	5,589,067
SGK teşvik gelirleri	4,062,333	5,505,117
Diğer gelirler	12,096,140	5,526,102
	35,712,919	27,971,290

25.2 Esas Faaliyetlerden Giderler

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden giderler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Ticari alacak ve borç hesaplarına ait kur farkı giderleri	(1,766,152)	(1,811,191)
Ticari alacaklar reeskont giderleri	(5,039,091)	(4,968,069)
Biten inşaatlara ilişkin maliyetler	(73,808,080)	--
Diğer giderler	(1,868,195)	(165,780)
	(82,481,518)	(6,945,040)

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN 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 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Sabit kıymet satış karları	1,006,515	987,219
Yatırım amaçlı gayrimenkul kira gelirleri	6,555,853	1,687,753
	7,562,368	2,674,972

26.2 Yatırım Faaliyetlerinden Giderler

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, yatırım faaliyetlerinden giderler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Sabit kıymet satış zararları	--	(888,932)
Finansal varlık satış zararları	(351,073)	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul amortisman giderleri	(3,066,408)	(2,419,615)
	(3,417,481)	(3,308,547)

NOT 27 – FİNANSMAN GELİRLERİ, GİDERLERİ

27.1 Finansman Gelirleri

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, finansal gelirler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Vadeli mevduat gelirleri	61,037,060	393,331,448
Katılım hesap gelirleri	19,917,044	179,036,400
Para piyasası fon gelirleri	61,421,980	84,919,696
Katılım fon gelirleri	451,242,500	28,078,764
Kur farkı gelirleri	5,092,392	21,646,978
Masraf iade gelirleri	44,670,596	57,393,893
	643,381,572	764,407,179

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

27.2 Finansman Giderleri

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, finansal giderler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Kredi faiz giderleri	(925,435,046)	(578,906,956)
Teminat mektubu giderleri	(7,820,820)	(9,329,327)
Diğer masraf ve komisyon giderleri	(21,857,277)	(52,654,667)
	<u>(955,113,143)</u>	<u>(640,890,950)</u>

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 Aralık 2025 tarihi itibarıyla uygulanan efektif vergi oranı, 15 Temmuz 2023 tarihli ve 32249 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumlar Vergisi Kanunu’ndaki değişiklik ile 2023 yılı kurum kazançları için %25 olarak uygulanacaktır. Bu nedenle 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi hesaplamasında %25 oranı dikkate alınmıştır.

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2025 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %25’tir.

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

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

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Ertelenmiş Vergi	(621,443,149)	(773,475,198)
	(621,443,149)	(773,475,198)

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 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Kümülatif Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi	Kümülatif Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi
<u>Ertelenmiş vergi varlıkları</u>				
İndirilebilir mali zararlar	1,344,240,910	336,060,227	1,039,231,510	259,807,878
Kıdem tazminatı karşılığı	6,624,159	1,656,040	6,380,519	1,595,130
Marka bedeli düzeltmesi	90,148,637	22,537,159	134,111,057	33,527,765
Aktifleştirilmiş giderlerin iptali - kredi faiz tahakkuku	195,324,581	48,831,146	430,121,511	107,530,379
Diğer	44,769,783	11,192,446	56,418,429	14,104,607
		420,277,018		416,565,759
<u>Ertelenmiş vergi yükümlülükleri</u>				
Mali, Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar ve stoklar	(836,204,292)	(209,051,073)	(324,217,316)	(81,054,330)
Gelir tahakkukları	(13,640,819,500)	(3,410,204,875)	(12,010,031,974)	(3,002,507,993)
Borç reeskontları	(4,372,047)	(1,093,012)	(5,039,090)	(1,259,773)
Aktifleştirilen finansman giderleri	(431,334,094)	(107,833,524)	(235,056,467)	(58,764,117)
Diğer	(215,007,824)	(53,751,959)	(52,796,412)	(13,199,104)
		(3,781,934,443)		(3,156,785,317)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)		(3,361,657,425)		(2,740,219,558)

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN 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 Aralık 2025 ve 2024 dönemlerine ait nominal değeri 1 TL olan hisse başına kazanç aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Dönem karı / (zararı)	1,043,609,929	1,083,800,295
Tedavüldeki hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısı	2,650,000,000	1,509,821,704
Hisse başına kar / (zarar)	0.39	0.72

NOT 30 – FİNANSAL ARAÇLAR

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<i>Finansal varlıklar</i>		
Hazır değerler	1,408,956,101	2,188,642,141
Diğer alacaklar	863,659,598	1,113,129,901
<i>Finansal yükümlülükler</i>		
Finansal borçlar	2,927,938,702	3,056,352,318
Ticari borçlar	65,482,093	62,841,064
Diğer borçlar	1,294,060,784	206,551,438

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 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket’in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri aşağıda belirtilmiştir:

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
31.12.2025					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	--	--	16,156,910	847,502,688	150,857,099
Azami riski teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	16,156,910	847,502,688	150,857,099
B. Koşulları yeniden görülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

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

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
31.12.2024					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	--	--	7,494,172	1,105,635,729	683,554,527
Azami riski teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	7,494,172	1,105,635,729	683,554,527
B. Koşulları yeniden görülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Faiz oranı riski

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

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

Faiz Oranı Riskine Duyarlılık Analizi

Eğer değişken faizli TL, USD ve EURO olarak ayrılan kredilerin faiz oranı, diğer tüm değişkenler sabitken, 100 baz puan (% 1) daha yüksek / düşük olsaydı, döneme ait vergi öncesi kar, daha yüksek / düşük faiz giderlerinden dolayı, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap döneminde 20,431,528 TL (31 Aralık 2024: 6,693,657 TL) daha düşük / yüksek olacaktı.

Şirket'in faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Sabit faizli finansal araçlar		
Banka kredileri	874,994,437	2,372,079,761
Değişken faizli finansal araçlar		
Banka kredileri	2,043,152,791	669,365,652

Likidite riski

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

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır;

31 Aralık 2025	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
Finansal borçlar	2,927,938,702	4,878,177,788	384,527,454	1,355,493,551	3,138,156,783
Ticari borçlar	65,482,093	69,854,141	2,494,887	67,359,254	-
Diğer Borçlar					
İlişkili taraf	1,275,280,846	1,275,280,846	-	32,780,846	1,242,500,000
Diğer taraf	18,779,938	18,779,938	4,758,196	9,992,290	4,029,452

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket’in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır;

31 Aralık 2024	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)			
		3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)	
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
Finansal borçlar	3,056,352,318	4,894,397,411	297,300,427	1,397,060,301	3,200,036,683
Ticari borçlar	62,841,064	67,880,154	749,558	67,130,596	-
Diğer Borçlar					
<i>İlişkili taraf</i>	28,357,373	28,357,373	-	28,357,373	-
<i>Diğer taraf</i>	178,194,065	178,194,065	34,724,201	136,983,537	6,486,327

Kur riski

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

Şirket’in 31 Aralık 2025 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	1,722,128	20,505	12,911	3,400
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	1,722,128	20,505	12,911	3,400
5. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
6. Diğer	--	--	--	--
7. Duran Varlıklar (5+6)	--	--	--	--
8. Toplam Varlıklar (4+7)	1,722,128	20,505	12,911	3,400
9. Ticari Borçlar	4,174,623	47,761	42,050	--
10. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
11. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
12. Kısa Vadeli Yükümlülükler	4,174,623	47,761	42,050	--
13. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
14a. Parasal olan diğer yükümlülükler	--	--	--	--
14b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--	--
15. Uzun Vadeli Yükümlülükler	--	--	--	--
16. Toplam Yükümlülükler (12+15)	4,174,623	47,761	42,050	--
17. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (8-16)	(2,452,495)	(27,256)	(29,139)	3,400

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

	Geçmiş Dönem				
	TL karşılığı (*)	USD	EURO	GBP	RUB
1. Ticari Alacaklar	--	--	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	26,976,392	234,500	330,429	3,400	188,820
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	26,976,392	234,500	330,429	3,400	188,820
5. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--	--
6. Diğer	--	--	--	--	--
7. Duran Varlıklar (5+6)	--	--	--	--	--
8. Toplam Varlıklar (4+7)	26,976,392	234,500	330,429	3,400	188,820
9. Ticari Borçlar	1,666,918	22,685	12,766	--	--
10. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--
11. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--
12. Kısa Vadeli Yükümlülükler	1,666,918	22,685	12,766	--	--
13. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--
14a. Parasal olan diğer yükümlülükler	--	--	--	--	--
14b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--	--	--
15. Uzun Vadeli Yükümlülükler	--	--	--	--	--
16. Toplam Yükümlülükler (12+15)	1,666,918	22,685	12,766	--	--
17. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (8-16)	25,309,474	211,815	317,663	3,400	188,820

(*) Tabloda yer alan ilgili tutarların TL karşılıkları, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir"

Kur riskine duyarlılık analizi

31 Aralık 2025 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 Aralık 2025 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 245,249 TL (31 Aralık 2024: 2,530,948 TL) daha düşük / yüksek olacaktı.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tablosu aşağıda sunulmuştur;

31 Aralık 2025		
Kar / Zarar		
	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(117,518)	117,518
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları Net etki (1+2)	(117,518)	117,518
4-EURO net varlık / yükümlülüğü	(147,272)	147,272
5-EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-EURO Net etki (4+5)	(147,272)	147,272
7-GBP net varlık/yükümlülüğü	19,541	(19,541)
8-GBP riskinden korunan kısım (-)	--	--
9-GBP Net etki (7+8)	19,541	(19,541)
TOPLAM (3+6+9)	(245,249)	245,249

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

31 Aralık 2024		
Kar / Zarar		
	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	977,041	(977,041)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları Net etki (1+2)	977,041	(977,041)
4-EURO net varlık / yükümlülüğü	1,526,164	(1,526,164)
5-EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-EURO Net etki (4+5)	1,526,164	(1,526,164)
7-GBP net varlık/yükümlülüğü	19,660	(19,660)
8-GBP riskinden korunan kısım (-)	--	--
9-GBP Net etki (7+8)	19,660	(19,660)
10-RUB net varlık/yükümlülüğü	8,083	(8,083)
11-RUB riskinden korunan kısım (-)	--	--
12-RUB Net etki (10+11)	8,083	(8,083)
TOPLAM (3+6+9+12)	2,530,948	(2,530,948)

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

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

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

Finansal Aktifler

Makul değeri defter değerine yaklaşan parasal aktifler:

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

Finansal Pasifler

Makul değeri defter değerine yaklaşan parasal pasifler:

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

Sermaye Risk Yönetimi

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

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

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla net borç / toplam sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Toplam borçlar	12,990,080,170	13,184,180,436
Eksi: Hazır değerler	1,408,956,101	2,188,642,141
Net borç	11,581,124,069	10,995,538,295
Toplam öz sermaye	14,677,678,249	13,644,448,459
Toplam sermaye	26,258,802,318	24,639,986,754
Net Borç/Toplam Sermaye oranı	44%	45%

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 33 – BAĞIMSIZ DENETÇİ / BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

KGK'nın 30 Mart 2021 tarihli ve 31439 sayılı Resmî Gazetede (Mükerrer) yayımlanan 25 Mart 2021 tarih ve 1755 sayılı Kararı ve 26 Mart 2021 tarih ve 1771 sayılı Kararlarına istinaden hazırlanan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklama aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti		
Yasal ve ihtiyari bağımsız denetim hizmetleri	1,700,000	1,701,600
	1,700,000	1,701,600

NOT 34 – NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	01.01.- 31.12.2025
Stoklar	543,039,913
Mali duran varlıklar	1,525,165
Maddi duran varlıklar	79,577,841
Maddi olmayan duran varlıklar	1,104,131
Kullanım hakkı varlıkları	(1,682,901)
Diğer varlıklar	61,687,311
Sermaye	(1,254,933,089)
Paylara ilişkin primler	(153,460,456)
Yasal yedekler	(30,191,971)
Özkaynaklar	(1,766,008,230)
Ertelenmiş vergi	(665,881,879)
Hasılat	(691,887,185)
Satışların maliyeti	132,889,669
Genel yönetim giderleri	34,786,747
Pazarlama giderleri	57,433,239
Diğer gelirler/(giderler)	23,316,130
Yatırım faaliyetlerinden gelirler/(giderler)	(60,732)
Finansal gelirler/(giderler)	81,718,017
Net parasal kazanç/(kayıp)	(3,547,028,280)

NOT 35 – BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

35.1 Şirket'in Yeni Levent Projesi, “İstanbul Sarıyer Ayazağa Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ” kapsamında, 10647 Ada, 2 Parsel üzerinde yer alan 24 Derslikli İlkokul Binası, 24 Derslikli Ortaokul Binası, 8 Derslikli Anaokul Binası ile bu binaların altyapı ve çevre düzenleme işlerinin kısmi kesin kabulü yapılmış olup Kısmi Kesin Kabul Tutanağı 26 Ocak 2026 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından onaylanmıştır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

35.2 Şirket’in, Emlak Konut GYO A.Ş. ile imzalamış olduğu “İstanbul Sarıyer Ayazağa Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” (“Yeni Levent”) sözleşmesine ek olarak imzalanan ilgili protokole göre Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam Geliri 9,481,200,441 TL’den 18,045,055,875 TL’ye yükselmiştir.

Buna göre, Emlak Konut GYO A.Ş.’nin Asgari Şirket Payı Toplam Geliri 3,792,480,176.40 TL’den 7,218,022,350 TL’ye, Şirket’in Yüklenici Payı Toplam Geliri ise 5,688,720,264.60 TL’den 10,827,033,525 TL’ye yükselmiştir.