



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2024 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama
Finansal Rapor

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2024	Önceki Dönem 31.12.2023
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.303.182.726	1.536.501.633
Ticari Alacaklar	6	2.252.008	3.289.643
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		2.252.008	3.289.643
Diğer Alacaklar	8	306.081.970	372.695.970
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	5	927.490	15.822.971
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	305.154.480	356.872.999
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	9	4.664.649.120	4.963.663.486
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Varlıkları		4.664.649.120	4.963.663.486
Stoklar	10	333.250.434	324.142.891
Peşin Ödenmiş Giderler		854.401.118	681.230.884
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	5	828.244.356	654.943.189
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	11	26.156.762	26.287.695
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	12	7.045.813	8.613.279
Diğer Dönen Varlıklar	20	69.772.858	5.575
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar		69.772.858	5.575
ARA TOPLAM		7.540.636.047	7.890.143.361
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		7.540.636.047	7.890.143.361
DURAN VARLIKLAR			
Diğer Alacaklar	8	333.505.593	347.703.445
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		333.505.593	347.703.445
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	9	8.804.265.137	8.742.452.243
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Varlıkları		8.804.265.137	8.742.452.243
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	14	19.815.813	20.175.167
Maddi Duran Varlıklar	15	197.044.348	200.895.569
Arazi ve Arsalar		153.852.459	153.852.459
Tesis, Makine ve Cihazlar		3.420	3.597
Taşıtlar		21.564.219	23.817.316
Mobilya ve Demirbaşlar		21.624.250	23.222.197
Kullanım Hakkı Varlıkları	13	25.870.313	28.298.415
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	16	10.148.580	11.516.866
Şerefiye	16.1	7.659.320	7.659.320
İmtiyaz Sözleşmelerinden Doğan Haklar	16.2	2.489.260	3.857.546
Peşin Ödenmiş Giderler	11	11.906.828	11.912.957
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		11.906.828	11.912.957
Ertelenmiş Vergi Varlığı	28	159.463.123	182.136.851
Diğer Duran Varlıklar	20	159.288.349	197.895.992
İlişkili Olmayan Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar		159.288.349	197.895.992
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		9.721.308.084	9.742.987.505
TOPLAM VARLIKLAR		17.261.944.131	17.633.130.866
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	7	4.603.380	5.597.081
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		4.603.380	5.597.081
Diğer Kısa Vadeli Borçlanmalar		4.603.380	5.597.081
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	631.481.381	651.202.604
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		631.481.381	651.202.604
Banka Kredileri		631.481.381	651.202.604
Ticari Borçlar	6	51.091.855	68.586.044
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		51.091.855	68.586.044
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	19	6.210.858	9.514.346
Diğer Borçlar	8	154.336.670	202.686.232
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	5	19.890.901	22.286.165
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	134.445.769	180.400.067
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		2.803.763.245	3.022.816.578

İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	11		2.803.763.245	3.022.816.578
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	28		0	131.598
Kısa Vadeli Karşılıklar	18		242.456.249	286.598.285
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar			242.456.249	286.598.285
ARA TOPLAM			3.893.943.638	4.247.132.768
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			3.893.943.638	4.247.132.768
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar			1.462.086.484	1.681.782.034
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	7		1.462.086.484	1.681.782.034
Banka Kredileri			1.451.921.816	1.668.677.808
Diğer Uzun Vadeli Borçlanmalar			10.164.668	13.104.226
Diğer Borçlar	8		10.349.497	11.838.962
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar			10.349.497	11.838.962
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	11		2.650.912.794	2.655.502.660
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			2.650.912.794	2.655.502.660
Uzun Vadeli Karşılıklar	18		4.529.769	3.440.375
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar			4.529.769	3.440.375
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	28		1.485.587.274	1.379.651.927
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			5.613.465.818	5.732.215.958
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER			9.507.409.456	9.979.348.726
ÖZKAYNAKLAR				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			7.754.534.675	7.653.782.140
Ödenmiş Sermaye	21.1		413.599.221	385.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	21.2		825.692.600	821.384.587
Sermaye Avansı	21.3		0	1.183.967.289
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	21.4		1.151.095.100	0
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)			-122.520	6.814
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	21.5		-122.520	6.814
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	21.5.1		-122.520	6.814
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	21.6		76.639.091	76.639.091
Yasal Yedekler			76.639.091	76.639.091
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	2.7		5.186.784.359	3.336.490.807
Net Dönem Karı veya Zararı			100.846.824	1.850.293.552
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR			7.754.534.675	7.653.782.140
TOPLAM KAYNAKLAR			17.261.944.131	17.633.130.866

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2024 - 31.03.2024	01.01.2023 - 31.03.2023
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	22.1	1.369.412.298	950.269.100
Satışların Maliyeti	22.2	-305.428.954	-362.741.269
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		1.063.983.344	587.527.831
BRÜT KAR (ZARAR)		1.063.983.344	587.527.831
Genel Yönetim Giderleri	23.1	-32.265.857	-60.627.452
Pazarlama Giderleri	23.2	-47.906.282	-86.701.165
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25.1	6.768.833	11.579.236
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	25.2	-4.275.802	-9.489.053
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		986.304.236	442.289.397
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	26.1	597.254	0
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	26.2	-866.645	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		986.034.845	442.289.397
Finansman Gelirleri	27.1	155.831.792	15.114.734
Finansman Giderleri	27.2	-72.389.245	-72.155.213
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		-839.978.380	-596.929.251
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		229.499.012	-211.680.333
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-128.652.188	20.016.919
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	28	0	-206.922
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	28	-128.652.188	20.223.841
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		100.846.824	-191.663.414
DÖNEM KARI (ZARARI)		100.846.824	-191.663.414
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		100.846.824	-191.663.414
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-129.334	80.355
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	18	-172.445	100.443
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		43.111	-20.088
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	28	43.111	-20.088
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-129.334	80.355
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		100.717.490	-191.583.059
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		100.717.490	-191.583.059

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2024 - 31.03.2024	Önceki Dönem 01.01.2023 - 31.03.2023
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem Karı (Zararı)		100.846.824	-191.663.414
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		100.846.824	-191.663.414
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		92.628.758	-41.126.869
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	23	6.673.352	4.074.396
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-43.181.976	-23.071.671
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	18-23	960.060	1.472.770
Diğer Karşılıklar (İptalleri) İle İlgili Düzeltmeler	18	-44.142.036	-24.544.441
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		528.307	-1.925.843
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	25.2	3.172.871	4.019.959
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	25.1	-2.644.564	-5.945.802
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	28	128.609.075	-20.203.751
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-187.621.072	182.170.840
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	6	1.037.635	1.035.188
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		1.037.635	1.035.188
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-121.944.427	-586.173.139
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	6	-158.405.686	-612.761.672
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	8-11-20	36.461.259	26.588.533
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		237.201.472	340.052.212
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Varlıklarındaki Azalış (Artış)	9	237.201.472	340.052.212
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	10	-9.107.543	-71.235.417
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	6	-18.022.496	27.651.121
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-18.022.496	27.651.121
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	19	-3.303.488	8.144.325
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-273.482.225	462.696.550
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	5	-2.395.264	-4.084.723
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8-11	-271.086.961	466.781.273
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		5.854.510	-50.619.443
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.524.695	0
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	15	1.524.695	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-191.085	-14.040.414
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	15	-191.085	-14.040.414
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-131.598	-90.976.834
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-240.375.429	475.583.142
Sermaye Avanslarından Nakit Girişleri	21	35.045	0
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		-240.410.474	475.583.142
Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri	7	-240.410.474	475.583.142
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-233.318.907	319.946.451
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-233.318.907	319.946.451
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	1.536.501.633	228.907.734
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	1.303.182.726	548.854.185

Cari Dönem																								
01.01.2024 - 31.03.2024																								
Ortak Kontrol Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Eksiği																								
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları																								
Kar Payları																								
Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler																								
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)																								
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)																								
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması																								
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Kazı																								
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahiplerine Yapılan İşlemler																								
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları																								
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																								
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																								
Forward Sözleşmelerinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																								
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																								
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)																								
Dönem Sonu Bakiyeler		413.599.221	825.692.600																	76.639.091	5.186.784.359	100.846.824	7.754.534.675	7.754.534.675