

**DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.'NİN
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**

**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 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 2023 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 2023 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'na 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
TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardının Uygulanması Şirket, 31 Aralık 2023 tarihli ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarını TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardını uygulayarak hazırlamıştır. TMS 29’a göre 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolar, 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücüne göre yeniden düzenlenmelidir. TMS 29’un uygulanması, Şirket’in 31 Aralık 2023 tarihli ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ilişkin finansal tablolarında yer alan birçok kaleme önemli değişikliklere neden olmaktadır. TMS 29 uygulaması finansal tablolarda yaygın ve tutarsal olarak önemli etkiye sahiptir, bu nedenle TMS 29’un uygulanması kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. Şirket’in TMS 29 standardının uygulanması ile ilgili muhasebe politikalarına ve ilgili açıklamalara Not 2.a’da yer almaktadır.	Bağımsız denetimimiz sürecinde, TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal raporlama” standardının uygulanması ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır; i) TMS 29 standardının uygulanmasına ilişkin sürecin ve Şirket yönetimi tarafından tasarlanan kontrollerin anlaşılması ve değerlendirilmesi, ii) Şirket yönetimi tarafından yapılan parasal ve parasal olmayan kalemlerin ayrımının TMS 29’a uygun olarak yapıldığının kontrol edilmesi, 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, iv) Hesaplamalarda kullanılan endeks katsayılarının, TÜİK tarafından yayınlanan Türkiye’deki Tüketici Fiyat Endeksi’nden elde edilen katsayılar ile karşılaştırılarak kontrol edilmesi, v) Enflasyon etkileri ile yeniden düzenlenen parasal olmayan kalemlerin, gelir tablosunun ve nakit akış tablosunun matematiksel doğruluğunun test edilmesi, vi) TMS 29’un uygulanmasına ilişkin finansal tablo dipnotlarında yer alan açıklamaların TFRS’lere göre yeterliliğinin değerlendirilmesi. TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal raporlama” standardının uygulanmasına ilişkin gerçekleştirdiğimiz bu çalışmalar neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.

Kilit denetim konusu	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
<i>Hasılatın kaydedilmesi</i> Şirket'in başlıca hasılatı inşaat yapımına ilişkin proje gelirlerinden oluşmaktadır. 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. 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. Şirket'in hasılatına ilişkin muhasebe politikalarına ve tutarlarına ilişkin açıklamalar Not 2.g ve 23'te bulunmaktadır.	Bağımsız denetimimiz sürecinde, hasılat ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır; i) Hasılatın finansal tablolara alınmasına yönelik kilit iç kontrollerin etkinliğinin değerlendirilmesi, 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, 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, iv) Farklı teslimat düzenlemeleri için hasılatın finansal tablolara alınma zamanlamasının değerlendirilmesi, v) Örneklem yöntemi ile seçilen ticari alacaklar için mutabakat gönderimi yapılması ve finansal tablolar ile uyumunun kontrol edilmesi, vi) Olağandışı işlemlerin varlığının tespit edilmesi amacıyla analitik incelemeler yapılması. Hasılatla ilişkin gerçekleştirdiğimiz bu çalışmalar neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.



Kilit denetim konusu	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
<i>Stok değer düşüklüğü karşılığı</i> 31 Aralık 2022 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. Şirket'in stok değer düşüklüğü ile ilgili muhasebe politikalarına ve tutarlarına ilişkin açıklamalar Not 2.g ve 11'de yer almaktadır.	Bağımsız denetimimiz sürecinde, stok değer düşüklüğü karşılığı ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır; i) Stok değer düşüklüğü karşılığı ile ilgili muhasebe politikasının anlaşılması ve uygunluğunun değerlendirilmesi, ii) Şirket yönetimi ile değişen müşteri talebi, stokların niteliksel özellikleri ve makroekonomik faktörlerin riski ile ilgili görüşülmesi, iii) Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü karşılığının yeterliliğinin, geçmiş dönemde gerçekleşen değer düşüklüğü ile karşılaştırılarak değerlendirilmesi, iv) Yılsonu stok sayımlarında satılmayan daire ve ticari alanların kullanılabilir olduğunun gözlemlenmesi, v) Satış fiyatlarının ve satış listelerinin örneklem yoluyla test edilmesi. Stok değer düşüklüğü karşılığına ilişkin gerçekleştirdiğimiz bu çalışmalar neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.

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'na 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'na 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 iletmış 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 belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına 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 2023 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 01 Nisan 2024 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu'na sunulmuştur

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

İstanbul, 01 Nisan 2024

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

Abdülkadir ŞAHİN
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	5-62
Not 1 Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu	5-6
Not 2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar	7-27
Not 3 Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmeleri	27
Not 4 Diğer İşletmelerdeki Paylar	28
Not 5 Nakit ve Nakit Benzerleri	29
Not 6 İlişkili Taraf Açıklamaları	29-32
Not 7 Ticari Alacak ve Borçlar	32-33
Not 8 Finansal Borçlar	33-35
Not 9 Diğer Alacak ve Borçlar	35-36
Not 10 Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	37
Not 11 Stoklar	38
Not 12 Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler	38-39
Not 13 Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	39
Not 14 Kullanım Hakkı Varlıkları	40
Not 15 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	40
Not 16 Maddi Duran Varlıklar	41
Not 17 Maddi Olmayan Duran Varlıklar	41-42
Not 18 Koşullu Varlık ve Yükümlülükler	42-44
Not 19 Karşılıklar	44-45
Not 20 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	45
Not 21 Diğer Varlık ve Yükümlülükler	45
Not 22 Özkaynaklar	46-48
Not 23 Hasılat ve Satışların Maliyeti	49
Not 24 Genel Yönetim Giderleri, Pazarlama Giderleri	50
Not 25 Niteliklerine Göre Giderler	51
Not 26 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler	51
Not 27 Yatırım Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler	52
Not 28 Finansman Gelirleri, Giderleri	52-53
Not 29 Vergi Varlık ve Yükümlülükleri	53-55
Not 30 Pay Başına Kazanç	55
Not 31 Finansal Araçlar	56
Not 32 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi	56-60
Finansal Araçlar (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları ve Finansal Riskten Korunma	
Not 33 Muhasebesi Çerçevesindeki Açıklamalar)	60-61
Not 34 Bağımsız Denetçi / Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler	62
Not 35 Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar	62

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

		<i>Bağımsız Denetim'den Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetim'den Geçmiş</i>
		Cari	Geçmiş
	Dipnot	Dönem	Dönem
	Referansları	31.12.2023	31.12.2022
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	1,335,349,599	198,940,140
Ticari Alacaklar	7	2,858,977	4,065,950
Diğer Alacaklar	9	323,904,253	313,674,756
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	6	13,751,497	56,690
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	9	310,152,756	313,618,066
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	10	4,313,842,500	2,413,064,838
Stoklar	11	281,707,530	207,282,302
Peşin Ödenmiş Giderler	12	592,047,134	170,739,727
<i>İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>	6	569,200,908	154,068,489
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>	12	22,846,226	16,671,238
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	13	7,485,666	8,372,857
Diğer Dönen Varlıklar	21	4,845	171,372,440
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		6,857,200,504	3,487,513,010
Duran Varlıklar			
Ticari Alacaklar	7	-	3,324,739
Diğer Alacaklar	9	302,183,640	500,487,308
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	10	7,597,928,857	7,519,574,935
Kullanım Hakkı Varlıkları	14	24,593,711	25,820,734
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	15	17,533,923	-
Maddi Duran Varlıklar	16	174,595,205	167,728,126
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	17	10,009,130	9,521,976
<i>Şerefiye</i>	17.1	6,656,596	6,656,596
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	17.2	3,352,534	2,865,380
Peşin Ödenmiş Giderler	12	10,353,365	9,096,963
Ertelenmiş Vergi Varlığı	29	158,292,296	122,019,749
Diğer Duran Varlıklar	21	171,988,319	204,967,964
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		8,467,478,446	8,562,542,494
TOPLAM VARLIKLAR		15,324,678,950	12,050,055,504
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	4,864,336	9,197,308
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	565,950,024	508,790,644
Ticari Borçlar	7	59,607,061	97,506,513
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	20	8,268,770	9,241,694
Diğer Borçlar	9	176,151,450	263,187,048
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	6	19,368,558	21,690,511
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	9	156,782,892	241,496,537
Ertelenmiş Gelirler	12	2,627,082,730	1,785,529,033
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	29	114,370	79,066,547
Kısa Vadeli Karşılıklar	19	249,078,098	327,614,216
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3,691,116,839	3,080,133,003
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	1,461,610,529	1,150,597,874
Diğer Borçlar	9	10,289,057	74,835,823
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	6	-	8,238,646
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	9	10,289,057	66,597,177
Ertelenmiş Gelirler	12	2,307,855,934	2,764,931,710
Uzun Vadeli Karşılıklar	19	2,989,976	5,210,476
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	19	2,989,976	5,210,476
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	29	1,199,033,966	959,714,247
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		4,981,779,462	4,955,290,130
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		6,651,782,649	4,014,632,371
Ödenmiş Sermaye	22.1	385,000,000	200,000,000
Sermaye Düzeltme Farkları	22.2	663,450,024	583,854,088
Sermaye Avansı	22.3	1,028,967,500	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	22.4	5,922	(115,596)
<i>Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)</i>		5,922	(184,666)
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)</i>	22.4.1	5,922	(115,596)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		66,605,839	52,576,370
<i>Yasal Yedekler</i>	22.5	66,605,839	52,576,370
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	22.6	2,899,692,104	1,232,483,960
Net Dönem Karı/Zararı		1,608,061,260	1,945,833,549
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		6,651,782,649	4,014,632,371
TOPLAM KAYNAKLAR		15,324,678,950	12,050,055,504

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

		<i>Bağımsız Denetim'den Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetim'den Geçmiş</i>
		Cari	Geçmiş
	Dipnot	Dönem	Dönem
	Referansları	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	23.1	7,131,596,781	7,814,389,689
Satışların Maliyeti (-)	23.2	(2,461,156,003)	(3,571,789,100)
BRÜT KAR/ZARAR		4,670,440,778	4,242,600,589
Genel Yönetim Giderleri (-)	24.1	(142,577,654)	(84,191,996)
Pazarlama Giderleri (-)	24.2	(263,342,017)	(420,165,955)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	26.1	25,447,334	17,235,048
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	26.2	(12,875,711)	(13,293,989)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		4,277,092,730	3,742,183,697
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	27.1	3,454,925	643,354
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	27.2	(312,309)	(551,818)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		4,280,235,346	3,742,275,233
Finansman Gelirleri	28.1	190,102,315	109,254,051
Finansman Giderleri (-)	28.2	(278,287,558)	(144,874,363)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		(2,380,867,805)	(1,271,122,897)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		1,811,182,298	2,435,532,024
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		(203,121,038)	(489,698,475)
Dönem Vergi Gideri/Geliri	29	(114,370)	(79,066,547)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	29	(203,006,668)	(410,631,928)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		1,608,061,260	1,945,833,549
DÖNEM KARI/ZARARI		1,608,061,260	1,945,833,549
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	30	4.18	5.05
DİĞER KAPSAMLI GELİR:			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		121,518	(184,666)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	19	162,024	(230,832)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		(40,506)	46,166
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	29	(40,506)	46,166
DİĞER KAPSAMLI GELİR		121,518	(184,666)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		1,608,182,778	1,945,648,883

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler						
					Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler					
	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Sermaye Avansı	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	Yasal Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
ÖNCEKİ DÖNEM											
01.01.2022 itibariyle bakiyeler (Dönem Başı)	22.1	200,000,000	583,854,088	-	69,070	52,576,370	631,303,307	601,180,653	2,068,983,488	1,323,669	2,070,307,157
Transferler		-	-	-	-	-	601,180,653	(601,180,653)	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	(184,666)	-	-	1,945,833,549	1,945,648,883	-	1,945,648,883
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	-	1,945,833,549	1,945,833,549	-	1,945,833,549
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	(184,666)	-	-	-	(184,666)	-	(184,666)
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleri ile Yapılan İşlemler		-	-	-	-	-	-	-	-	(1,323,669)	(1,323,669)
31.12.2022 itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)		200,000,000	583,854,088	-	(115,596)	52,576,370	1,232,483,960	1,945,833,549	4,014,632,371	-	4,014,632,371
CARİ DÖNEM											
01.01.2023 itibariyle bakiyeler (Dönem Başı)	22.1	200,000,000	583,854,088	-	(115,596)	52,576,370	1,232,483,960	1,945,833,549	4,014,632,371	-	4,014,632,371
Transferler		-	-	-	-	-	1,945,833,549	(1,945,833,549)	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	121,518	-	-	1,608,061,260	1,608,182,778	-	1,608,182,778
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	-	1,608,061,260	1,608,061,260	-	1,608,061,260
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	121,518	-	-	-	121,518	-	121,518
Sermaye Artırımı		185,000,000	79,595,936	1,028,967,500	-	14,029,469	(278,625,405)	-	1,028,967,500	-	1,028,967,500
31.12.2023 itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)		385,000,000	663,450,024	1,028,967,500	5,922	66,605,839	2,899,692,104	1,608,061,260	6,651,782,649	-	6,651,782,649

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

		Bağımsız Denetim'den Geçmiş	Bağımsız Denetim'den Geçmiş
		Cari Dönem 01.01.2023- 31.12.2023	Geçmiş Dönem 01.01.2022- 31.12.2022
	Dipnot Referansları		
A. İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI		(137,607,793)	(325,883,430)
Dönem Karı (Zararı)		1,608,061,260	1,945,833,549
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		1,608,061,260	1,945,833,549
Durdurulan Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-	-
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		137,424,420	708,218,356
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	24	16,061,631	10,059,145
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		(80,635,100)	291,807,730
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	19-24	(2,098,982)	3,387,331
-Diğer Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	19	(78,536,118)	288,420,399
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		(1,049,283)	(4,234,277)
-Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	26.2	2,880,676	3,627,522
-Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	26.1	(3,929,959)	(7,861,799)
Vergi Gideri/Geliri ile İlgili Düzeltmeler	29	203,047,172	410,585,758
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(1,883,093,473)	(2,979,935,335)
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	11	(74,425,228)	34,968,148
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	4,531,712	8,990,908
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(29,255,207)	572,693,124
-İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	6	(428,827,226)	156,977,732
-İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	9-12-21	399,572,019	415,715,392
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	10	(1,979,131,584)	(5,420,552,125)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	(36,850,169)	22,906,516
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	20	(972,924)	2,514,328
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		233,009,927	1,798,543,766
-İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	6	(10,560,599)	(693,058)
-İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	9-12	243,570,526	1,799,236,824
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(137,607,793)	(325,883,430)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(118,789,312)	(186,168,206)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		307,710	682,371
-Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	16	307,710	540,725
-Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	17	-	141,646
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(16,413,135)	(155,978,412)
-Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	16	(15,554,985)	(154,144,189)
-Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	17	(858,150)	(1,834,223)
Diğer Uzun Vadeli Varlıklardan Kaynaklanan Nakit Çıkışları / Girişleri	14-15	(23,617,340)	(30,016,103)
Vergi Ödemeleri/İadeler		(79,066,547)	(856,062)
C. FINANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		1,392,806,563	334,833,895
Bağlı Ortaklıklardaki Kontrolün Kaybına Yol Açmayan Şekilde Ortaklık Payları Değişimlerinden Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	(1,323,669)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	8	363,839,063	336,157,564
Sermaye Avansı	22	1,028,967,500	-
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		1,136,409,458	(177,217,741)
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C+D)		1,136,409,458	(177,217,741)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	198,940,140	376,157,882
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	5	1,335,349,598	198,940,141

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2023 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.

2023 yılı Şirket'te çalışan ortalama personel sayısı 235'tir. (2022: 166)

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

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

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, %18'i halka açık olan Şirket'in hisselerinin fiili dolaşımdaki payı %18'dir.

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

Şirket’in ortakları, pay tutarları ve pay oranları hakkında Not 22’de bilgi verilmiştir.

Şirket’in Adresi:

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

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

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

Şirket’in faaliyet konusu aşağıdaki gibidir;

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

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

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

Dap GM & Istlife’in projesi aşağıda listelenmiştir:

Validebağ Konakları

Validebağ Konakları Üsküdar, İstanbul’da bulunmaktadır. 2017 yılı içerisinde başlayan projenin yapımı 2021 yılında tamamlanmıştır. Proje 319 konut 47 ticari alandan oluşmaktadır. Toplam inşaat alanı 71,558.54 metrekaredir.

Adresi:

Altay Çeşme Mah. Çamlı Sok. No:16 B Blok K:8
Maltepe / İstanbul / Türkiye

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.a Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli

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

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

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK’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 2023 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 2022 tarihli konsolide finansal tablolarını da, 31 Aralık 2023 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 2023 tarihi itibarıyla, konsolide 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>	<i>3 Yıllık Bileşik Enflasyon (%)</i>
31 Aralık 2023	1,859.38	1.00000	268%
31 Aralık 2022	1,128.45	1.64773	156%
31 Aralık 2021	686.95	2.70672	74%

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2023 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 01 Nisan 2024 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul finansal tabloların yayımı sonrası finansal tabloları değiştirme gücüne sahiptir.

Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

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

Netleştirme / Mahsup

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

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

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

2.b. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak aşağıdaki hallerde değiştirebilir;

- Bir standart veya yorum tarafından gerekli kınıyorsa 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 karşılaştıracak olanağına sahip olmalıdır. Bu nedenle, bir muhasebe politikasındaki değişiklik yukarıdaki paragrafta belirtilen durumlardan birini karşılamadığı sürece, her ara dönemde ve her hesap döneminde aynı muhasebe politikaları uygulanmalıdır.

2.c. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

2.d. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

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

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

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

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

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

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

- **TMS 12, Uluslararası vergi reformu - Sütun iki model kuralları, değişiklik;** Ertelenmiş vergi istisnası ve istisna uygulandığının açıklanması yürürlüğe girmiştir. Diğer açıklama gereklilikleri 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Bu değişiklikler şirketlere Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü tarafından uluslararası vergi reformundan kaynaklanan ertelenmiş vergilerin muhasebeleştirilmesinden geçici olarak muafiyet sağlamaktadır. Değişiklikler ayrıca etkilenen şirketler için hedeflenen açıklama gerekliliklerini de içermektedir.

- **TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri';** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar

Şirket henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

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

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

- **TMS 7 ve TFRS 7 'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nun , yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanittir.

- **TMS 21 Değiştirilebilirliğin eksikliği;** 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. 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.

- **TSRS 1, "Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler";** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standartların yerel kanunlar veya düzenlemeler tarafından onaylanmasına tabidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.

- **TSRS 2, "İklimle ilgili açıklamalar";** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu, standartların yerel kanunlar veya düzenlemeler tarafından onaylanmasına tabidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

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

2.f. Müşterek Anlaşmalar

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

Müşterek anlaşmanın özellikleri şu şekildedir:

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

Oransal konsolidasyon yöntemi:

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

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

- Müştereken elde bulundurulanan varlıklardaki payı da dâhil olmak üzere varlıklarını,
- Müştereken katılan borçlardaki payı da dâhil olmak üzere borçlarını,
- Müşterek faaliyetten kaynaklanan çıktıya ilişkin payının satışından doğan hasılatını,
- Müşterek faaliyet tarafından çıktının satışından doğan hasılatın kendine düşen payı ve
- Müştereken katılan 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 muhasebelemektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır.

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

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

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

Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerleme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

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

Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

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

Değer Düşüklüğü

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

Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

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

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

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

Finansal Yükümlülükler

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

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

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

Özkaynağa dayalı finansal araçlar

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

Diğer finansal yükümlülükler

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

Ticari Alacaklar

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

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

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

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

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

Ticari Borçlar

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

Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Yatırımla ilgili kredinin henüz harcanmamış kısmının geçici süre ile finansal yatırımlarda değerlendirilmesiyle elde edilen finansal yatırım geliri aktifleştirmeye uygun borçlanma maliyetlerinden mahsup edilir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemlerde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

Şüpheli Alacaklar Karşılığı

Şirket, tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir bulgu olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek diğer gelirlere kaydedilir.

Stoklar

Stoklar, net gerçekleşebilir değer ya da elde etme maliyetinin düşük olanı ile değerlendirilir. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Maliyet belirleme yöntemi olarak ağırlıklı ortalama kullanılmıştır.

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

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar maliyetleri üzerinden gösterilmektedir. Amortisman ve itfa payları bu maliyetler üzerinden doğrusal amortisman yöntemiyle kıst usulüne göre ayrılmaktadır.

Maddi duran varlıkların, tahmin edilen faydalı ömürlerini gösteren amortisman dönemleri aşağıdaki gibidir:

Tesis, makine ve cihazlar	4-10
Taşıtlar	5
Döşeme ve demirbaşlar	4-15

Maddi bir duran varlığa yapılan normal bakım ve onarım harcamaları, gider olarak muhasebeleştirilmektedir. Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları, maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve ilgili maddi duran varlığın kalan tahmini faydalı ömrü üzerinden amortisman tabi tutulmaktadır.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar haklardan oluşmakta olup, maliyet bedelleri ile belirtilmişlerdir. Maddi olmayan duran varlıklarla ilgili itfa gideri beş yılda normal itfa yöntemi kullanılarak ve 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 tabi tutulmaktadır.

İşletme Birleşmeleri

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Şerefiye

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

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

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

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

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

Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmeleri

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

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

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları

Kıdem Tazminatı

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

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

Sosyal Güvenlik Primleri

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

Vergilendirme

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

Cari dönem vergi karşılığı

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

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.

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.

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

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

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

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

Muhasebe Tahminleri

Finansal tabloların hazırlanması sırasında Yönetim'in, finansal durum tablosu tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan varlıklar ve yükümlülüklerin finansal durum tablosu değerlerini, finansal durum tablosu dışı yükümlülüklerle ilişkin açıklamaları, dönem içerisinde oluşan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımlarda bulunması gerekmektedir. Gerçek sonuçlar, bu tahminlerden farklılık gösterebilmektedir.

Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Karşılıklar

Karşılıklar geçmişteki olaylardan kaynaklanan olası bir yükümlülük olması (hukuki veya yapısal yükümlülük), bu yükümlülüğün gelecekte yerine getirilmesi için gerekli aktif kalemlerde bir azalışın muhtemelen söz konusu olması ve yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde saptanabilmesi durumunda tahakkuk ettirilmektedir. Tahakkuk ettirilen bu karşılıklar her bilanço döneminde gözden geçirilmekte ve cari tahminlerin yansıtılması amacıyla revize edilmektedir.

Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Taahhüt ve şarta bağlı yükümlülük doğuran işlemler, gerçekleşmesi gelecekte bir veya birden fazla olayın neticesine bağlı durumları ifade etmektedir. Dolayısıyla, bazı işlemler ileride doğması muhtemel zarar, risk veya belirsizlik taşımaları açısından bilanço dışı kalemler olarak tanımlanmıştır. Gelecekte gerçekleşmesi muhtemel mükellefiyetler veya oluşacak zararlar için bir tahmin yapılması durumunda bu yükümlülükler Şirket için gider ve borç olarak kabul edilmektedir. Ancak gelecekte gerçekleşmesi muhtemel gözüken gelir ve karlar finansal tablolarda yansıtılmaktadır.

Hasılat

Şirket, 01 Ocak 2018 tarihinden itibaren yürürlüğe giren TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda hasılatın muhasebeleştirilmesinde aşağıda yer alan beş aşamalı modeli kullanmaya başlamıştır.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Bu modele göre öncelikle müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt edilen mal veya hizmetler değerlendirilmekte ve söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verilen her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlenmektedir. Sonrasında ise edim yükümlülüklerinin zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği tespit edilmektedir. Şirket, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

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

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

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

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

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

Proje gelirleri

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

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

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.

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

Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

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

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

Dönem sonunda kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023		31.12.2022	
	Varlıklar	Yükümlülükler	Varlıklar	Yükümlülükler
USD	29.4176	29.5355	18.6852	18.7601
EURO	32.5511	32.6815	19.9209	20.0007

Kur Değişiminin Etkileri

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

Hisse Başına Kazanç

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

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

Diğer Bilanço Kalemleri

Diğer bilanço kalemleri esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmışlardır.

Nakit Akış Tablosu

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

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

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

İlişkili Taraflar

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

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

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

Şirket ile yönetim ilişkisine sahip şirketlerin dökümü aşağıdaki gibidir:

Dap Holding Anonim Şirketi

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

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

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 2023 tarihi itibarıyla proje dahilinde inşa edilen AVM halen Dap&Yüzyıl’ın uhdesindedir.

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

Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar

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

Kiralama İşlemleri

a) Şirket - kiracı olarak

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

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

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

Kullanım hakkı varlığı

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

- a) Kullanım hakkı varlığı olarak kayıtlara alınacak kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- b) Kullanım hakkı varlığı olarak kayıtlara alınan kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarından, kiralama ile ilgili tüm kiralama teşvikleri indirim konusu yapılır,
- c) Kiralama ile ilgili Şirket tarafından katlanılan tüm doğrudan maliyetler kullanım hakkı varlığı olarak kayıtlara alınacak kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarına ilave edilir ve
- d) Kiracının, kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığın sökülmesi ve taşınmasıyla, yerleştirildiği alanın restorasyonu ya da tanımlı varlığın kiralama hüküm ve koşullarının gerektirdiği duruma getirilmesine ilişkin restorasyonu ile 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 tabi tutarken "TMS 16 Maddi Duran Varlıklar" standardında yer alan amortisman hükümlerini uygular. Kullanım hakkı varlığının değer düşüklüğüne uğramış olup olmadığını belirlemek ve belirlenen herhangi bir değer düşüklüğü zararını muhasebeleştirmek için "TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü" standardını uygular.

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

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.

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 kesinse, kiralama süresi bu husus göz önünde bulundurularak belirlenir. Eğer şartlarda önemli bir değişiklik olursa yapılan değerlendirme Şirket tarafından gözden geçirilmektedir.

Kolaylaştırıcı uygulamalar

Kiralama süresi 12 ay ve daha kısa olan kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ile Şirket tarafından düşük değerli olarak belirlenen bilgi teknolojileri ekipman kiralamalarına (ağırlıklı olarak yazıcı, dizüstü bilgisayar, mobil telefon vb.) ilişkin sözleşmeler, TFRS 16 Kiralamalar Standardının tanıdığı istisna kapsamında değerlendirilmiş olup, bu sözleşmelere ilişkin ödemeler oluştukları dönemde gider olarak muhasebeleştirilmeye devam edilmektedir.

b) Şirket - kiralayan olarak

Faaliyet kiralaması

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

2.h. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

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

Proje gelirleri

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

Şüpheli alacaklar karşılığı / Zarar karşılığı hesaplaması

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

Dava karşılığı

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

NOT 3 – ORTAK KONTROLE TABİ İŞLETME BİRLEŞMELERİ

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

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

Şirket, 13 Eylül 2022 tarihinde Dap Nişantaşı Koru İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de bulunan Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye ait olan 56,000 TL nominal bedelli hisseyi 538,355 TL bedel ile Dap Ormanköy Çekmeköy İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de bulunan Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye ait olan 28,000 TL nominal bedelli hisseyi 119,659 TL bedel ile satın almıştır. Bu işlemler ve azınlık haklarının hesaplanması sonrasında oluşan 297,491 TL'lik aktif, pasif arasındaki fark özkaynaklar hesabında muhasebeleştirilmiştir.

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 söz konusu işlem tescil edilmiştir.

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

NOT 4 – DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

4.1 Müşterek faaliyetler

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

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

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

31 Aralık 2022		
Müşterek faaliyet	Şirket'in Müşterek Faaliyetteki Pay Oranı	
	Doğrudan	Doğrudan + Dolaylı
Dap GM & Istlife Ortak Girişimi – Validebağ Projesi	%60.00	%60.00

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

	31.12.2023				
	Varlık toplamı	Özkaynak toplamı	Sermaye	Hasılat (Net)	Dönem net karı/ (zararı)
Dap GM & Istlife Ortak Girişimi - Validebağ Projesi	639,447,775	100,823,676	5,699,168	--	2,479,377

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

	31.12.2022				
	Varlık toplamı	Özkaynak toplamı	Sermaye	Hasılat (Net)	Dönem net karı/ (zararı)
Dap GM & Istlife Ortak Girişimi - Validebağ Projesi	1,043,355,498	98,344,300	5,699,168	--	(131,496,523)

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

NOT 5 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kasa	701,881	75,436
Banka - vadesiz mevduat	19,021,121	38,031,002
Banka - vadeli mevduat	1,320,841,928	161,025,079
Beklenen kredi zararı	(5,235,070)	(209,397)
Diğer hazır değerler	19,739	18,020
	1,335,349,599	198,940,140

NOT 6 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

i) İlişkili taraflardan alacak ve borçlar:

a) İlişkili taraflardan/Ortaklardan alacaklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ziya Yılmaz	8,038,007	-
Rafet Yılmaz	5,688,115	56,690
Caasa Gayrimenkul Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.	25,375	-
	13,751,497	56,690

b) Ortaklara verilen inşaat avansları

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. (*)	569,200,908	154,068,489
	569,200,908	154,068,489

(*) 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 2023	31 Aralık 2022
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	24,593,711	25,820,734
	24,593,711	25,820,734

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

Yükümlülükler

Kısa vadeli

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	4,414,867	4,162,741
	4,414,867	4,162,741

Uzun vadeli

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11,388,678	17,736,406
	11,388,678	17,736,406

d) İlişkili taraflara/Ortaklara borçlar

Kısa vadeli

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11,626,442	16,864,872
Ziya Yılmaz	-	1,762,313
Vipdap Emlak Gıda Tur. San ve Tic. A.Ş.	16,264	30,094
Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnş. San. ve Tic. A.Ş.	5,757,279	1,876,595
Dap&Yüzyıl İş Ortaklığı Kartal Marina	-	30,226
Dap Emlak Yatırım A.Ş.	369,688	-
Dop&Dap İş Ortaklığı	1,598,885	1,126,411
	19,368,558	21,690,511

Uzun vadeli

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ziya Yılmaz	-	8,238,646
	-	8,238,646

e) Ortaklara gider tahakkukları

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	247,860,422	324,615,050
	247,860,422	324,615,050

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

f) Personele borçlar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Personele borçlar	6,127,705	6,169,366
	6,127,705	6,169,366

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

a) İlişkili taraflardan yapılan alımlar

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	2,163,569,832	3,093,054,919
Dap&Yüzyıl İş Ortaklığı Kartal Marina	-	34,586
Vipdap Emlak Gıda Tur. San ve Tic. A.Ş.	6,846	-
Dop&Dap İş Ortaklığı	1,170,077	-
Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnş. San. ve Tic. A.Ş.	3,546,014	1,166,525
	2,168,292,769	3,094,256,030

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

a) İlişkili taraflardan diğer gelirler

	01.01.- 31.12.2023
Dap Yapı İnşaat Sanayi A.Ş.	6,450,693
	6,450,693

b) Ortaklar adat geliri

	01.01.- 31.12.2023
Ziya Yılmaz	2,073,529
Rafet Yılmaz	1,003,710
	3,077,239

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

c) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Yöneticilere ödenen ücretler	36,151,326	28,703,174
	36,151,326	28,703,174

NOT 7 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

7.1 Ticari Alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alacak çek ve senetleri	3,150,000	4,490,062
Alacak çek ve senetleri reeskontu (-)	(291,023)	(424,112)
	2,858,977	4,065,950

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
30 gün vadeli	675,000	123,580
31-60 gün arası vadeli	75,000	123,580
61-90 gün arası vadeli	75,000	123,580
91-120 gün arası vadeli	75,000	123,580
121-150 gün arası vadeli	75,000	123,580
151-180 gün arası vadeli	2,175,000	123,580
181-210 gün arası vadeli	--	123,580
211-240 gün arası vadeli	--	3,130,682
241-270 gün arası vadeli	--	123,580
271-300 gün arası vadeli	--	123,580
301-330 gün arası vadeli	--	123,580
331-360 gün arası vadeli	--	123,580
	3,150,000	4,490,062

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

Uzun vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alacak çek ve senetleri	--	4,201,709
Alacak çek ve senetleri reeskontu (-)	--	(876,970)
	--	3,324,739

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1-2 yıl arası	--	4,201,709
	--	4,201,709

7.2 Ticari Borçlar

Kısa vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ticari borçlar	62,235,937	100,096,167
Ticari borçların reeskontu (-)	(2,628,876)	(2,589,654)
	59,607,061	97,506,513

NOT 8 – FİNANSAL BORÇLAR

8.1 Kısa vadeli

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli TL banka kredilerinin kısa vadeye düşen kısmı	565,950,024	508,790,644
Kısa vadeli finansal kiralama borçları	449,469	5,034,567
Kullanım hakkı yükümlülükleri	4,414,867	4,162,741
	570,814,360	517,987,952

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

8.2 Uzun vadeli

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli TL banka kredileri	1,450,221,851	1,132,539,514
Uzun vadeli finansal kiralama borçları, net	--	321,954
Kullanım hakkı yükümlülükleri	11,388,678	17,736,406
	1,461,610,529	1,150,597,874

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1 yıl içinde ödenecekler	565,950,024	508,790,644
2 yıl içinde ödenecekler	681,207,222	466,482,692
3 yıl içinde ödenecekler	434,505,529	355,184,006
4 yıl içinde ödenecekler	244,299,783	217,064,773
5 yıl içinde ödenecekler	90,209,317	93,808,043
	2,016,171,875	1,641,330,158

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

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1 yıl içinde ödenecekler	4,414,867	4,162,741
2 yıl içinde ödenecekler	5,218,820	4,936,522
3 yıl içinde ödenecekler	6,169,858	5,854,889
4 yıl içinde ödenecekler	--	6,944,995
	15,803,545	21,899,147

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1 yıl içinde ödenecekler	449,469	5,034,567
2 yıl içinde ödenecekler	--	321,954
	449,469	5,356,521

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

Şirket'in faiz borçlanma oranları TL banka krediler için %18.00 - %48.18 arasındadır. Finansal kiralama yükümlülükleri için prefinansman oranı %18.90 - %38.40 arasındadır.

NOT 9 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

9.1 Diğer Alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili şirketlerden alacaklar	25,375	--
Ortaklardan alacaklar	13,726,122	56,690
Emlak konut teminat alacakları (*)	--	174,832,635
Vergi alacakları	29,163,359	3,424,649
Proje hasılat KDV alacakları	258,467,957	120,085,465
Diğer alacaklar	22,521,440	15,275,317
	323,904,253	313,674,756

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Emlak konut sözleşmeye ilişkin teminat alacakları		
- Çekmeköy	--	58,585,341
- Nişantaşı	--	116,247,294
	--	174,832,635

Uzun vadeli diğer alacaklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen depozito ve teminatlar	270,012	1,236,599
Proje hasılat KDV alacakları	33,533,628	57,033,150
Emlak konut teminat alacakları (*)	268,380,000	442,217,559
	302,183,640	500,487,308

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

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

9.2 Diğer Borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ortaklara borçlar	10,235,248	18,627,185
İlişkili taraflara borçlar	9,133,310	3,063,326
Alınan depozito ve teminatlar	343,439	681,350
Ödenecek vergi, resim ve harçlar	26,007,706	27,469,787
Vadesi geçmiş, ertelenmiş veya taksitlendirilmiş vergi ve diğer yükümlülükler	2,239,183	3,294,430
Validebağ projesi - Istlife borçları (*)	102,885,934	160,273,804
Diğer borçlar (**)	25,306,630	49,777,166
	176,151,450	263,187,048

(*) Söz konusu tutarın tamamı Validebağ projesi için kurulan müşterek faaliyetinin müşterek ortağı Istlife Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye olan inşaat projesi kapsamında oluşan borçlardan oluşmaktadır. İlgili borçlara ilişkin 30 Haziran 2021 tarihinde bir protokol imzalanmış üçüncü taraflara satışı yapılmayan taşınmazların devirleri ve Validebağ adı ortaklığının ortaklarının arasındaki alacak ilişkisine ilişkin mutabakat sağlanmıştır.

(**) Söz konusu tutarın 25,062,500 TL'lik kısmı İzmir Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü ile imzalanan İzmir, Çeşme, Alaçatı'da bulunan arsanın satın alınmasına ilişkin yapılan taksitli satış sözleşmesine ait kısa vadeli yükümlülüktен oluşmaktadır.

Uzun vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ortaklara borçlar	--	8,238,646
Diğer borçlar	--	41,296,213
Alınan depozito ve teminatlar	10,289,057	25,300,964
	10,289,057	74,835,823

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

NOT 10 – MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN VARLIKLAR

Kısa vadeli sözleşme varlıkları

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
<i>Müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar (Hasılat) (*)</i>		
- Validebağ projesi	313,805,186	517,065,965
- Çekmeköy projesi	1,210,939,088	1,889,258,502
- Nişantaşı projesi	2,759,154,189	--
<i>Müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar (Diğer)</i>		
- Çekmeköy projesi	6,751,143	6,740,371
- Nişantaşı projesi	23,192,894	--
	4,313,842,500	2,413,064,838

Uzun vadeli sözleşme varlıkları

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
<i>Müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar (Hasılat) (*)</i>		
- Nişantaşı projesi	--	2,165,104,316
- Levent projesi	7,562,719,002	5,267,664,349
<i>Müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar (Diğer)</i>		
- Nişantaşı projesi	--	42,531,383
- Levent projesi	35,209,855	44,274,887
	7,597,928,857	7,519,574,935

(*) Validebağ projesinden kaynaklanan sözleşme varlıklarından olan alacaklar için Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'nin 15,332,168 TL alacak temliki bulunmaktadır. Söz konusu temliğin Şirket'in ortaklık payına düşen kısmı 9,199,301 TL'dir. Çekmeköy, Nişantaşı ve Levent projelerinden kaynaklanan sözleşme varlıklarından olan alacaklara ilişkin T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'den kullanılan krediler için 555,084,470 TL, T.Halk Bankası A.Ş.'den kullanılan krediler için 1,728,034,997 TL'lik temlik bulunmaktadır.

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

NOT 11 – STOKLAR

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
<i>Devam eden Emlak Konut projelerine ait maliyetler(*)</i>		
-Nişantaşı	21,738,553	26,792,985
-Çekmeköy	--	3,918,437
-Levent	15,492,228	123,089,893
-Ataşehir	187,941,661	32,976,041
<i>Devam eden diğer konut projelerine ait maliyetler(**)</i>		
-Alaçatı	2,040,725	135,355
-Maşukiye	25,568,515	2,282,264
<i>Tamamlanan projelere ilişkin stok maliyetleri (***)</i>		
-Validebağ	28,925,848	18,087,327
	281,707,530	207,282,302

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

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

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

NOT 12 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

12.1 Peşin Ödenmiş Giderler

Kısa Vadeli

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen inşaat avansları	10,896,024	10,729,765
İlişkili taraflardan inşaat avansları (*)	569,200,908	154,068,489
Gelecek aylara ait diğer giderler	7,052,207	2,536,038
İş avansları	4,375,588	2,922,983
Gelir tahakkukları	307,849	237,669
Diğer peşin ödenmiş giderler	214,558	244,783
	592,047,134	170,739,727

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

Uzun Vadeli

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen sabit kıymet avansları	10,217,676	8,320,711
Gelecek yıllara ait diğer giderler	135,689	776,252
	10,353,365	9,096,963

12.2 Ertelenmiş Gelirler

Kısa Vadeli

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan sipariş avansları (*)	2,626,284,589	1,784,213,913
Gelecek aylara ait gelirler	798,141	1,315,120
	2,627,082,730	1,785,529,033

(*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, alınan sipariş avanslarının 221,192,656 TL'si Validebağ projesine, 1,118,298,032 TL'si Ormanköy projesine, 1,286,793,901 TL'si Nişantaşı projesine ilişkin satışların hakediş karşılığı alınan avanslarından oluşmaktadır.

Uzun Vadeli

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan sipariş avansları (**)	2,296,556,520	2,721,418,326
Alınan diğer avanslar	10,634,662	41,102,931
Gelecek yıllara ait gelirler	664,752	2,410,453
	2,307,855,934	2,764,931,710

(**) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, alınan sipariş avanslarının tamamı Levent projesine, ilişkin satışların hakediş karşılığı alınan avanslarından oluşmaktadır.

NOT 13 – CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Peşin ödenen vergi ve fonlar	7,485,666	8,372,857
	7,485,666	8,372,857

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

NOT 14 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

	Binalar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
01 Ocak 2022 açılış bakiyesi	--	--
Girişler	30,016,103	30,016,103
31 Aralık 2022 kapanış bakiyesi	30,016,103	30,016,103
Girişler	5,771,108	5,771,108
31 Aralık 2023 kapanış bakiyesi	35,787,211	35,787,211
<u>Birikmiş amortismanlar</u>		
01 Ocak 2022 açılış bakiyesi	--	--
Girişler	4,195,369	4,195,369
31 Aralık 2022 kapanış bakiyesi	4,195,369	4,195,369
Girişler	6,998,131	6,998,131
31 Aralık 2023 kapanış bakiyesi	11,193,500	11,193,500
31 Aralık 2022 itibariyle net defter değeri	25,820,734	25,820,734
31 Aralık 2023 itibariyle net defter değeri	24,593,711	24,593,711

31 Aralık 2023 tarihi itibariyle kullanım hakkı varlıkları üzerinde 5,007,000 TL tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır.

NOT 15 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Binalar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
01 Ocak 2023 açılış bakiyesi	--	--
Girişler	17,846,232	17,846,232
31 Aralık 2023 kapanış bakiyesi	17,846,232	17,846,232
<u>Birikmiş amortismanlar</u>		
01 Ocak 2023 açılış bakiyesi	--	--
Girişler	312,309	312,309
31 Aralık 2023 kapanış bakiyesi	312,309	312,309
31 Aralık 2023 itibariyle net defter değeri	17,533,923	17,533,923

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

NOT 16 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Arazi ve Arsalar	Tesis, Makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>					
01 Ocak 2022 açılış bakiyesi	--	6,151	9,555,467	16,650,478	26,212,096
Girişler	133,710,772	--	13,181,949	7,251,467	154,144,188
Çıkışlar (*)	--	--	--	(3,912,084)	(3,912,084)
31 Aralık 2022 kapanış bakiyesi	133,710,772	6,151	22,737,416	19,989,861	176,444,200
Girişler	--	--	3,527,785	12,027,199	15,554,984
Çıkışlar (*)	--	--	(839,209)	--	(839,209)
31 Aralık 2023 kapanış bakiyesi	133,710,772	6,151	25,425,992	32,017,060	191,159,975
<u>Birikmiş amortismanlar</u>					
01 Ocak 2022 açılış bakiyesi	--	1,794	819,501	5,899,940	6,721,235
Girişler	--	615	1,666,597	3,698,986	5,366,198
Çıkışlar (*)	--	--	--	(3,371,359)	(3,371,359)
31 Aralık 2022 kapanış bakiyesi	--	2,409	2,486,098	6,227,567	8,716,074
Girişler	--	616	2,772,135	5,607,444	8,380,195
Çıkışlar (*)	--	--	(531,499)	--	(531,499)
31 Aralık 2023 kapanış bakiyesi	--	3,025	4,726,734	11,835,011	16,564,770
31 Aralık 2022 itibariyle net defter değeri	133,710,772	3,742	20,251,318	13,762,294	167,728,126
31 Aralık 2023 itibariyle net defter değeri	133,710,772	3,126	20,699,258	20,182,049	174,595,205

31 Aralık 2023 tarihi itibariyle maddi duran varlıklar üzerinde 23,421,961 TL tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır.

NOT 17 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

17.1 Şerefiye

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dap Nişantaşı	1,259,348	1,259,348
Dap Çekmeköy	5,397,248	5,397,248
	6,656,596	6,656,596

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

17.2 Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar

	Haklar (*)	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>			
01 Ocak 2022 açılış bakiyesi	3,326,567	254,571	3,581,138
Girişler	1,834,221	--	1,834,221
Çıkışlar	(1,161,010)	--	(1,161,010)
31 Aralık 2022 kapanış bakiyesi	3,999,778	254,571	4,254,349
Girişler	858,150	--	858,150
31 Aralık 2023 kapanış bakiyesi	4,857,928	254,571	5,112,499
<u>Birikmiş amortismanlar</u>			
01 Ocak 2022 açılış bakiyesi	1,889,753	21,002	1,910,755
Girişler	413,570	84,008	497,578
Çıkışlar	(1,019,364)	--	(1,019,364)
31 Aralık 2022 kapanış bakiyesi	1,283,959	105,010	1,388,969
Girişler	286,988	84,008	370,996
31 Aralık 2023 kapanış bakiyesi	1,570,947	189,018	1,759,965
31 Aralık 2022 itibariyle net defter değeri	2,715,819	149,561	2,865,380
31 Aralık 2023 itibariyle net defter değeri	3,286,981	65,553	3,352,534

(*) Haklar bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır.

NOT 18 – KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

18.1 Verilen teminat, rehin ve ipotekler:

18.1.1 31 Aralık 2023 tarihi itibariyle Şirket’in verdiği teminat mektuplarının detayı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2023	
	Para Birimi	Tutar
İstanbul Büyükşehir Belediyesi	TL	841,000
İ.B.B Yol Bakım ve Altyapı Koordinasyon Daire Başkanlığı	TL	287,858
Şişli Belediyesi	TL	380,000
Emlak Konut GYO A.Ş.	TL	542,333,500
Boğaziçi Elektrik A.Ş.	TL	1,224,307
Vergi Dairesi	TL	170,410,000
Diğer	TL	1,524,850
		717,001,515

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2023 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;

	31.12.2023	
	Para Birimi	Tutar
Anadolubank A.Ş.	TL	841,000
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	TL	63,729,165
Vakıf Katılım Bankası A.Ş.	TL	101,994,850
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	TL	62,670,000
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	TL	379,986,500
Türkiye Ziraat Bankası A.Ş.	TL	17,380,000
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	TL	58,400,000
QNB Finansbank A.Ş.	TL	32,000,000
		717,001,515

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

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler	31.12.2023
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	717,001,515
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	-
	717,001,515

18.2 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 2023 tarihi itibariyle Genel Kredi Sözleşme limitleri, mevcut riskleri ve verilen kefalet/teminat senedine ilişkin tablo aşağıdaki gibidir;

	Limit	Risk	Kefalet
Kendi tüzel kişiliği adına (*)	6,259,000,000	1,999,777,654	6,391,500,000

(*) Söz konusu kefaletler Şirket'in imzaladığı genel kredi sözleşmelerinden kaynaklandığından TRİ tablosuna dahil edilmemiş olup, ilgili sözleşmeler için ilişkili taraflar ile Şirket hakim ortakları Ziya ve Rafet Yılmaz'ın aynı tutarda müteselsil kefaletleri bulunmaktadır.

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

18.3 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.

18.4 Alınan teminat, rehin ve ipotekler:

18.4.1 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in alınan teminat mektuplarının detayı aşağıdaki gibidir;

31.12.2023			
	Para Birimi	Tutar	TL Karşılığı
Satıcılar	TL	14,447,355	14,447,355
Satıcılar	USD	31,398	927,356
Satıcılar	EURO	9,018	294,722
			15,669,433

18.4.2 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla tedarikçilerinden, teminat olarak 50,282,142 TL karşılığı tutarında teminat çek ve senedi almıştır.

NOT 19 – KARŞILIKLAR

Kısa vade

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Gider tahakkukları	249,078,098	327,614,216
	249,078,098	327,614,216

Uzun vade

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kıdem tazminatı karşılığı	2,989,976	5,210,476
	2,989,976	5,210,476

Şirket, Türkiye'de mevcut iş kanunu gereğince, emeklilik nedeniyle işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Bu tazminatlar çalışılan her yıl için en fazla 23,490 TL olmak üzere 1 aylık ücret üzerinden hesaplanmaktadır (31 Aralık 2022: 15,371 TL).

Şirket, 31 Aralık 2023 dönemlerine ait mali tablolarında yukarıda belirtilen esaslara dayanarak beklenen enflasyon oranı ve reel reeskont oranı kullanılarak bilanço gününe indirgenerek hesaplanmış kıdem tazminatı yükümlülüğünü mali tablolarına yansıtmıştır.

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

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

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
-		
Dönem başı itibariyle karşılık	3,162,216	997,433
Faiz maliyeti	115,639	42,688
Dönem gideri	1,663,410	4,739,085
Dönem içi kıdem ödemeleri	(1,789,265)	(799,562)
Aktüeryal kazanç	(162,024)	230,832
Dönem sonu itibariyle karşılık	2,989,976	5,210,476

NOT 20 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Personele borçlar	6,127,705	6,169,366
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	2,141,065	3,072,328
	8,268,770	9,241,694

NOT 21 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

21.1 Diğer Varlıklar

Diğer dönen varlıklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Devreden KDV	4,845	171,372,440
	4,845	171,372,440

Diğer duran varlıklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Devreden KDV (*)	171,988,319	204,967,964
	171,988,319	204,967,964

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

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

NOT 22 – ÖZKAYNAKLAR

22.1 Ödenmiş Sermaye

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

Ortak adı	31.12.2023		31.12.2022	
	Ortaklık Tutarı	(%)	Ortaklık Tutarı	(%)
Ziya Yılmaz	166,320,000	43.2000%	89,988,000	44.9940%
Rafet Yılmaz	110,880,000	28.8000%	59,992,000	29.9960%
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	38,500,000	10.0000%	20,000,000	10.0000%
Halka Açık Kısım	69,300,000	18.0000%	30,020,000	15.0100%
<i>Ziya Yılmaz - C grubu halka açık kısım</i>	-	-	6,008,076	3.0040%
<i>Rafet Yılmaz - C Grubu halka açık kısım</i>	-	-	3,989,385	1.9947%
<i>Diğer</i>	69,300,000	18.0000%	20,022,539	10.0113%
	385,000,000	100%	200,000,000	100%

22.2 Sermaye Düzeltme Farkları

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Sermaye enflasyon olumlu farkları	663,450,024	583,854,088
	663,450,024	583,854,088

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.

22.3 Sermaye Düzeltme Farkları

	31 Aralık 2023
Sermaye Avansı	1,028,967,500
	1,028,967,500

Şirket'in hakim ortakları Ziya Yılmaz ve Rafet Yılmaz tarafından tahsisli sermaye kapsamında şirket hesaplarına 2023 yılı Aralık ayı içerisinde aktarılmış olan sermaye avanslarından oluşmaktadır. Tahsisli sermaye artışına ilişkin ihraç belgesi 21 Mart 2024 tarihinde onaylanmış tahsisli sermaye artırımı işlemi 26 Mart 2024 tarihinde gerçekleşmiştir.

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

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

22.4.1 Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç / Kayıplar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Emeklilik planlarından aktüeryal kazanç / (kayıplar)	5,922	(115,596)
	5,922	(115,596)

22.5 Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Yasal yedekler	66,605,839	52,576,370
	66,605,839	52,576,370

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.

22.6 Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

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

Kar Dağıtımı

Halka açık şirketler, kar payı dağıtımlarını SPK'nın 1 Şubat 2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren II19.1 no'lu Kar Payı Tebliği'ne göre yaparlar. Ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, asgari bir dağıtım oranı tespit edilmemiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kar payı öderler. Ayrıca, kar payları eşit veya farklı tutarlı taksitler halinde ödenebilecektir ve ara dönem finansal tablolarda yer alan kâr üzerinden nakden kar payı avansı dağıtabilecektir.

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

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kar dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

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

22.7 Azınlık Payları

	01.01 - 31.12.2023	01.01 - 31.12.2022
Açılış bakiyesi	--	1,323,669
Ana ortaklık dışı paylardaki dönem içi artış / (azalış)	--	(1,323,669)
Kapanış bakiyesi	--	--

Şirket'in özkaynaklar altında yer alan aşağıdaki hesaplarının tarihi değerleri ve enflasyon düzeltme etkileri TFRS ve VUK finansal tabloları kapsamında 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir:

<i>31 Aralık 2023 (TFRS)</i>	<i>Tarihi değer</i>	<i>Enflasyon düzeltmesi etkisi</i>	<i>Endekslenmiş değer</i>
Sermaye	385,000,000	663,450,024	1,048,450,024
Yasal yedekler	15,047,884	51,557,955	66,605,839

<i>31 Aralık 2023 (VUK)</i>	<i>Tarihi değer</i>	<i>Enflasyon düzeltmesi etkisi</i>	<i>Endekslenmiş değer</i>
Sermaye	385,000,000	858,762,150	1,243,762,150
Yasal yedekler	15,047,884	82,174,073	97,221,957

Enflasyona ilk geçiş kapsamında TFRS çerçevesinde hazırlanan bilançolarda oluşan geçmiş yıl karları 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla 233,235,705 TL'dir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 1 Ocak 2022 tarihli geçmiş yıl karlarının satın alım gücü esasına göre hesaplanmış tutarı 631,303,307 TL'dir.

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

NOT 23 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

23.1 Satışlar

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
<i>Proje Gelirleri</i>		
-Çekmeköy Proje Gelirleri	121,998,106	804,388,226
-Nişantaşı Proje Gelirleri	1,802,460,002	1,337,154,227
-Levent Proje Gelirleri	5,189,507,019	5,625,560,115
<i>Daire Satışları</i>	37,921,553	47,287,121
<i>Satışlardan iadeler</i>	(20,289,899)	--
	7,131,596,781	7,814,389,689

23.2 Satışların Maliyeti

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
<i>Proje Satış Maliyetleri</i>		
-Çekmeköy Proje Maliyetleri	138,625,671	938,185,499
-Nişantaşı Proje Maliyetleri	511,097,892	447,999,579
-Levent Proje Maliyetleri	1,800,525,804	2,159,231,725
<i>Satılan Ticari Mal Maliyetleri</i>	10,906,636	26,372,297
	2,461,156,003	3,571,789,100

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

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

NOT 24 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

24.1 Genel yönetim giderleri

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

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Personel giderleri	58,950,559	45,980,128
Elektrik su ve gaz giderleri	1,827,564	1,763,564
Haberleşme giderleri	261,796	1,358,615
İhale, mimarlık ve danışmanlık giderleri	9,133,110	3,932,484
Kira giderleri	5,191,221	3,580,922
Vergi, harç ve ceza giderleri	9,508,239	2,608,128
Amortisman giderleri	13,828,807	7,381,577
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	1,663,410	4,739,085
Dava karşılık giderleri	158,472	680,696
Noter, mahkeme ve aidat giderleri	3,217,087	5,312,912
Bağış giderleri	29,531,032	--
Yemek ve temizlik giderleri	3,019,701	1,269,582
Diğer giderler	6,286,656	5,584,303
	142,577,654	84,191,996

24.2 Pazarlama giderleri

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

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Personel giderleri	42,817,108	32,117,542
Haberleşme giderleri	350,201	657,762
Temsil ve ağırlama giderleri	2,829,294	6,009,509
Vergi harç giderleri	957,826	1,272,050
Amortisman giderleri	831,996	1,435,765
Marka, proje geliştirme ve kalite giderleri	132,705,940	205,087,101
Reklam giderleri	68,238,324	74,573,863
Danışmanlık, denetim ve komisyon giderleri	10,111,410	95,571,804
Diğer giderler	4,499,918	3,440,559
	263,342,017	420,165,955

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

NOT 25 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibariyle giderler fonksiyon bazında olarak gösterilmiş olup, detayları Not 24’te yer almaktadır.

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Genel yönetim giderleri	142,577,654	84,191,996
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri	263,342,017	420,165,955
	405,919,671	504,357,951

NOT 26 – ESAS FAALİYETLERDEN GELİRLER GİDERLERİ

26.1 Esas Faaliyetlerden Gelirler

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

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Konusu kalmayan karşılıklar	2,280	358,859
Ticari alacak ve borç hesaplarına ait kur farkı gelirleri	1,541,159	1,951,859
Ticari borçlar reeskont gelirleri	3,929,959	7,861,799
SGK teşvik gelirleri	5,357,286	5,245,455
Diğer gelirler	14,616,650	1,817,076
	25,447,334	17,235,048

26.2 Esas Faaliyetlerden Giderler

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

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Ticari alacak ve borç hesaplarına ait kur farkı giderleri	(5,383,734)	(4,303,318)
Ticari alacaklar reeskont giderleri	(2,880,676)	(3,627,522)
Diğer giderler	(4,611,301)	(5,363,149)
	(12,875,711)	(13,293,989)

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

NOT 27 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER, GİDERLER

27.1 Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

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

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Sabit kıymet satış karları	377,686	345,863
Finansal varlık satış / pazarlıklı alım satım karları	--	297,491
Cari hesap faiz gelirleri	3,077,239	--
	3,454,925	643,354

27.2 Yatırım Faaliyetlerinden Giderler

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, yatırım faaliyetlerinden giderler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Sabit kıymet satış zararları	--	(551,818)
Yatırım amaçlı gayrimenkul amortisman giderleri	(312,309)	--
	(312,309)	(551,818)

NOT 28 – FİNANSMAN GELİRLERİ, GİDERLERİ

28.1 Finansman Gelirleri

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

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Faiz gelirleri	178,775,894	106,187,930
Kur farkı gelirleri	11,326,421	3,066,121
	190,102,315	109,254,051

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

28.2 Finansman Giderleri

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

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Kur farkı giderleri	(152,669)	(985,027)
Kredi faiz giderleri	(234,563,064)	(118,920,453)
Teminat mektubu giderleri	(9,621,686)	(8,552,031)
Finansal kiralama faiz giderleri	(323,125)	(1,474,368)
Diğer masraf ve komisyon giderleri	(33,627,014)	(14,942,484)
	(278,287,558)	(144,874,363)

NOT 29 – 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 2023 tarihi itibarıyla uygulanan efektif vergi oranı, 15 Temmuz 2023 tarihli ve 32249 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumlar Vergisi Kanunu’ndaki değişiklik ile 2023 yılı kurum kazançları için %25 olarak uygulanacaktır. Bu nedenle 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi hesaplamasında %25 oranı dikkate alınmıştır.

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2023 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı % 20-%25’tir.

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

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

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31 ARALIK 2023 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.

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kurumlar vergisi karşılığı	114,370	79,066,547
	114,370	79,066,547

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

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Denetlenmemiş vergi öncesi kar / (zarar)	(615,338)	544,257,092
Matraha ilaveler/istisnalar toplamı	1,072,819	(102,386,351)
Geçmiş yıl zararları	-	80,010,116
Denetlenmemiş mali kar / (zarar)	457,481	361,860,625
Geçerli vergi oranı	25.0%	23.0%
Hesaplanan vergi	114,370	83,227,944
Diğer indirimler	-	4,161,397
Toplam hesaplanan geçici vergi	114,370	79,066,547
Gelir tablosundaki kurumlar vergisi karşılığı	114,370	79,066,547

Dönem vergi karı oluşmayan şirketler için vergi karşılığı mutabakatı sunulmamıştır.

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Cari Dönem Vergisi	(114,370)	(79,066,547)
Ertelenmiş Vergi	(203,006,668)	(410,631,928)
	(203,121,038)	(489,698,475)

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.

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

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Kümülatif Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi	Kümülatif Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi
<u>Ertelenmiş vergi varlıkları</u>				
Kıdem tazminatı karşılığı	2,989,976	747,494	5,210,476	1,042,095
Alacak reeskontları	291,022	72,756	1,301,083	260,216
Marka bedeli düzeltmesi	241,651,073	60,412,768	207,317,461	41,463,492
Aktifleştirilmiş giderlerin iptali - kredi faiz tahakkuku	303,706,158	75,926,539	383,217,134	76,643,427
Diğer	83,690,951	21,132,739	13,052,596	2,610,519
		158,292,296		122,019,749
<u>Ertelenmiş vergi yükümlülükleri</u>				
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	(16,455,701)	(4,113,925)	(46,354,507)	(9,270,900)
Gelir tahakkukları	(4,611,582,849)	(1,152,895,712)	(4,563,088,717)	(912,617,744)
Borç reeskontları	(2,628,876)	(657,219)	(2,589,653)	(517,931)
Aktifleştirilen finansman giderleri	(147,331,557)	(36,832,889)	(181,858,847)	(36,371,770)
Diğer	(17,296,883)	(4,534,221)	(4,679,508)	(935,902)
		(1,199,033,966)		(959,714,247)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)		(1,040,741,670)		(837,694,498)

NOT 30 – 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 2023 ve 2022 dönemlerine ait nominal değeri 1 TL olan hisse başına kazanç aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Ana ortaklık başına düşen pay	1,608,061,260	1,945,833,549
Tedavüldeki hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısı	385,000,000	385,000,000
Hisse başına kar / (zarar)	4.18	5.05

(*) TMS 33’ün 64. Maddesi gereğince; 2023 yılı içerisinde yapılan bedelsiz sermaye artışı ile artan hisse adedi sayısı sebebiyle geçmiş dönem hisse başına kazanç hesabı bu bedelsiz sermaye artışının etkileri yansıtılmak suretiyle yeniden hesaplanmıştır.

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

NOT 31 – FİNANSAL ARAÇLAR

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
<i>Finansal varlıklar</i>		
Hazır değerler	1,335,349,599	198,940,140
Ticari alacaklar	2,858,977	7,390,689
Diğer alacaklar	626,087,893	814,162,064
<i>Finansal yükümlülükler</i>		
Finansal borçlar	2,032,424,889	1,668,585,826
Ticari borçlar	59,607,061	97,506,513
Diğer borçlar	186,440,507	338,022,871

NOT 32 – 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 oluşturmaya riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, vadeli satışlarından kaynaklanan ticari alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır.

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

31.12.2023	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	--	2,858,977	13,751,497	612,336,396	1,339,863,049
Azami riski teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	2,858,977	13,751,497	612,336,396	1,339,863,049
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--
C.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
E.Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

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

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

31.12.2022	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	--	7,390,689	56,690	814,105,374	199,056,081
Azami riski teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	7,390,689	56,690	814,105,374	199,056,081
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--
C.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
E.Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

Faiz oranı riski

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

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 2023 tarihinde sona eren hesap döneminde 7,422,782 TL (31 Aralık 2022: 9,194,844 TL) daha düşük / yüksek olacaktı.

Şirket'in faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Sabit faizli finansal araçlar		
Banka kredileri	1,273,893,672	721,917,314
Değişken faizli finansal araçlar		
Banka kredileri	742,278,203	919,412,844

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

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 2023 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır;

31 Aralık 2023	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
Finansal borçlar	2,032,424,889	3,226,833,594	166,516,653	495,901,371	2,564,415,570
Ticari borçlar	59,607,061	62,235,937	62,235,937	-	-
Diğer Borçlar					
<i>İlişkili taraf</i>	19,368,558	19,368,558	-	19,368,558	-
<i>Diğer taraf</i>	167,071,949	170,792,477	36,882,850	123,620,573	10,289,054

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

31 Aralık 2022	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
Finansal borçlar	1,668,585,826	2,273,843,123	31,582,897	539,347,120	1,702,913,106
Ticari borçlar	97,506,513	100,096,167	99,051,709	1,044,458	-
Diğer Borçlar					
<i>İlişkili taraf</i>	29,929,157	29,929,157	-	21,690,511	8,238,646
<i>Diğer taraf</i>	308,093,714	317,426,654	43,611,880	201,087,178	72,727,596

Kur riski

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

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

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla orijinal para birimi cinsinden yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir;

	Cari Dönem		
	TL karşılığı	USD	EURO
1. Ticari Alacaklar	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	134,866,408	2,245,364	2,114,005
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	134,866,408	2,245,364	2,114,005
5. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
6. Diğer	--	--	--
7. Duran Varlıklar (5+6)	--	--	--
8. Toplam Varlıklar (4+7)	134,866,408	2,245,364	2,114,005
9. Ticari Borçlar	982,105	15,117	16,389
10. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
11. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12. Kısa Vadeli Yükümlülükler	982,105	15,117	16,389
13. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
14a. Parasal olan diğer yükümlülükler	--	--	--
14b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--
15. Uzun Vadeli Yükümlülükler	--	--	--
16. Toplam Yükümlülükler (12+15)	982,105	15,117	16,389
17. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (8-16)	133,884,303	2,230,247	2,097,616

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

	Geçmiş Dönem			
	TL karşılığı	USD	EURO	GBP
1. Ticari Alacaklar	--	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	30,119,657	973,990	588	3,400
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	30,119,657	973,990	588	3,400
5. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
6. Diğer	--	--	--	--
7. Duran Varlıklar (5+6)	--	--	--	--
8. Toplam Varlıklar (4+7)	30,119,657	973,990	588	3,400
9. Ticari Borçlar	3,412,724	88,657	20,397	--
10. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
11. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
12. Kısa Vadeli Yükümlülükler	3,412,724	88,657	20,397	--
13. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
14a. Parasal olan diğer yükümlülükler	29,118,693	942,000	--	--
14b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--	--
15. Uzun Vadeli Yükümlülükler	29,118,693	942,000	--	--
16. Toplam Yükümlülükler (12+15)	32,531,417	1,030,657	20,397	--
17. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (8-16)	(2,411,760)	(56,667)	(19,809)	3,400

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

Kur riskine duyarlılık analizi

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla olan bilanço pozisyonuna göre, Türk Lirası yabancı paralar karşısında %10 oranında değer kaybetseydi / kazansaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, yabancı para biriminden olan varlık ve yükümlülüklerden oluşan kur farkı zararı / karı sonucu net kar 13,388,430 TL (31 Aralık 2022: 241,177 TL) daha düşük / yüksek olacaktı.

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

31 Aralık 2023		
Kar / Zarar		
	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	6,560,673	(6,560,673)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları Net etki (1+2)	6,560,673	(6,560,673)
4-EURO net varlık / yükümlülüğü	6,827,757	(6,827,757)
5-EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-EURO Net etki (4+5)	6,827,757	(6,827,757)
TOPLAM (3+6)	13,388,430	(13,388,430)

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

31 Aralık 2022		
Kar / Zarar		
	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(187.187)	187.187
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları Net etki (1+2)	(187.187)	187.187
4-EURO net varlık / yükümlülüğü	(65.290)	65.290
5-EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-EURO Net etki (4+5)	(65.290)	65.290
7- GBP net varlık/yükümlülüğü	11.300	(11.300)
8- GBP riskinden korunan kısım (-)	--	--
9- GBP Net etki (7+8)	11.300	(11.300)
TOPLAM (3+6+9)	(241.177)	241.177

NOT 33 – 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:

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

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 çevrilmiştir.
- 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 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla net borç / toplam sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Toplam borçlar	7,470,757,989	6,991,431,863
Eksi: Hazır değerler	1,335,349,599	198,940,140
Net borç	6,135,408,390	6,792,491,723
Toplam öz sermaye	6,651,782,649	4,014,632,371
Toplam sermaye	12,787,191,039	10,807,124,094
Net Borç/Toplam Sermaye oranı	48%	63%

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

NOT 34 – 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.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti		
Yasal ve ihtiyari bağımsız denetim hizmetleri	825.000	988.638
	825.000	988.638

NOT 35 – BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

35.1 Şirket 6 Aralık 2023 ve 11 Aralık 2023 tarihli tahsisli sermaye artırımına ilişkin kararlar çerçevesinde ihraç belgesi onayı için 14 Aralık 2023'te Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") başvuru yapmıştır. Şirket'in 14 Mart 2023 tarihinde Kamu Aydınlatma Platformu'nda yaptığı açıklamada da yer verdiği üzere SPK diğer hususların yanı sıra tahsisli sermaye artırımına konu payların satış fiyatının, TAS Prosedürü çerçevesinde belirlenecek baz fiyattan aşağı olmamak kaydıyla, Ziya Yılmaz ve Rafet Yılmaz'ın Şirket paylarında 4-5-6 Aralık 2023 tarihlerinde yapmış olduğu satış işlemlerindeki en yüksek satış fiyatından düşük olmayacak şekilde belirlenmesi şartıyla olumlu karşılanmasına, söz konusu fiyata göre belirlenen nominal ihraç tutarının yer aldığı yönetim kurulu kararı ile bu kapsamda hazırlanmış ihraç belgesinin SPK'ya iletilmesine ve varsa ek yasal ücretlerin tahsil edilmesini müteakip ihraç belgesinin onaylanarak Şirket'e teslim edilmesine karar vermiştir. 15 Mart 2024 tarihinde söz konusu prosedürler tamamlanması için Borsa İstanbul'dan fiyat alınmıştır. SPK'nın kararı ve diğer prosedürler çerçevesinde 19 Mart 2024 tarihinde Şirket satış fiyatını 35.98 TL olarak belirlemiş, sermayenin 385,000,000 TL'den toplam satış tutarı 1,029,000,000 TL olacak şekilde nakden, tamamen ve her türlü muvazaadan arı olmak üzere 28,599,221 TL artırılarak 413,599,221 TL'ye çıkarılmasına karar vermiş ve bu kapsamda düzenlenecek ihraç belgesinin onayı için SPK'ya başvuru yapmıştır. SPK ihraç belgesini 21 Mart 2024 tarihinde onaylamıştır. Sermaye artışı Borsa İstanbul Toptan Alış Satış İşlemleri kapsamında tahsisli olarak 26 Mart 2024 tarihinde gerçekleşmiştir. Söz konusu sermaye artışına ilişkin esas sözleşme değişikliğinin SPK onayı ile ticaret sicil tesciline ilişkin süreç devam etmektedir.

35.2 Şirket'in Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan ancak 30 Nisan 2024 tarihinde üç yıllık görev süresi dolacak olan Murat Parmakçı ve Dr.Uğur Serencam'ın 2024 yılında yapılacak olan 2023 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında "Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Adayları" olarak genel kurulun onayına sunulabilmesi için Tebliğ'in 4.3.7 nolu maddesi kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu'na uygun görüş talebiyle 14 Şubat 2024'te başvurulmuş olup Sermaye Piyasası Kurulu tarafından anılan yönetim kurulu bağımsız üye adayları hakkında herhangi bir olumsuz görüş bildirilmemesine karar verilmiştir.

35.3 Şirket'in Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile imzalamış olduğu İstanbul Şişli Teşvikiye Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş'i ("Nişantaşı Koru") Sözleşmesi ve imzalanan ilgili protokollere göre 3,297,322,134 TL olan Satış Toplam Geliri Ek-8 nolu Protokol ile 4,047,514.026 TL'ye yükselmiştir.

Buna göre, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (%40) 1,318,928,853.60 TL'den 1,619,005,610.40 TL'ye, Şirket'in Yüklenici Payı Toplam Geliri (%60) 1,978,393,280.40 TL'den 2,428,508,415.60 TL'ye yükselmiştir.