

**DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.'NİN
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**

İÇİNDEKİLER

SAYFA

Finansal Durum Tabloları	1
Kar veya Zarar Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları	2
Özkaynaklar Değişim Tabloları	3
Nakit Akış Tabloları	4
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar	5-60
Not 1 Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu	5-6
Not 2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar	7-29
Not 3 Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmeleri	29-30
Not 4 Diğer İşletmelerdeki Paylar	30
Not 5 Nakit ve Nakit Benzerleri	30-33
Not 6 İlişkili Taraf Açıklamaları	33-34
Not 7 Ticari Alacak ve Borçlar	34-35
Not 8 Finansal Borçlar	35-37
Not 9 Diğer Alacak ve Borçlar	37
Not 10 Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	38
Not 11 Stoklar	38-39
Not 12 Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler	39
Not 13 Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	40
Not 14 Kullanım Hakkı Varlıkları	40-41
Not 15 Maddi Duran Varlıklar	41
Not 16 Maddi Olmayan Duran Varlıklar	42
Not 17 Koşullu Varlık ve Yükümlülükler	43-44
Not 18 Karşılıklar	44-45
Not 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	45
Not 20 Diğer Varlık ve Yükümlülükler	45
Not 21 Özkaynaklar	46-48
Not 22 Hasılat ve Satışların Maliyeti	48
Not 23 Genel Yönetim Giderleri, Pazarlama Giderleri	49
Not 24 Niteliklerine Göre Giderler	50
Not 25 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler	50
Not 26 Yatırım Faaliyetlerinden Diğer Gelirler ve Giderler	51
Not 27 Finansman Gelirleri, Giderleri	51-52
Not 28 Vergi Varlık ve Yükümlülükleri	52-54
Not 29 Pay Başına Kazanç	54
Not 30 Finansal Araçlar	55
Not 31 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi	55-59
Not 32 Finansal Araçlar (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları ve Finansal Riskten Korunma Muhasebesi Çerçevesindeki Açıklamalar)	60

DAĞ GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirasının 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

*Bağımsız
Denetim'den
Geçmiş*

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 30.09.2024	Geçmiş Dönem 31.12.2023
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1,622,277,059	1,814,210,513
Ticari Alacaklar	6	-	3,884,216
Diğer Alacaklar	8	330,585,552	440,057,422
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	5	9,711,727	18,682,831
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	8	320,873,825	421,374,591
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	9	5,640,782,555	5,860,801,111
Stoklar	10	481,680,014	382,728,810
Peşin Ödenmiş Giderler	11	851,046,464	804,357,252
<i>İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>	5	822,638,188	773,318,292
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>	11	28,408,276	31,038,960
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	12	26,454,211	10,170,051
Diğer Dönen Varlıklar	20	220,220,722	6,582
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		9,173,046,577	9,316,215,957
Duran Varlıklar			
Diğer Alacaklar	8	340,610,442	410,547,722
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	9	11,206,447,975	10,322,572,019
Kullanım Hakkı Varlıkları	13	24,812,217	33,413,100
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	14	22,548,735	23,821,648
Maddi Duran Varlıklar	15	226,773,074	237,205,640
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	16	19,994,242	13,598,436
<i>Şerefiye</i>	16.1	9,043,673	9,043,673
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	16.2	10,950,569	4,554,763
Peşin Ödenmiş Giderler	11	14,331,769	14,066,117
Ertelenmiş Vergi Varlığı	28	144,943,477	215,056,452
Diğer Duran Varlıklar	20	341,362,933	233,663,916
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		12,341,824,864	11,503,945,050
TOPLAM VARLIKLAR		21,514,871,441	20,820,161,007
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	7	5,005,000	6,608,703
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	997,630,741	768,901,630
Ticari Borçlar	6	85,659,934	80,982,356
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	19	7,880,619	11,233,979
Diğer Borçlar	8	142,136,757	239,319,960
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	5	23,865,087	26,314,189
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	8	118,271,670	213,005,771
Ertelenmiş Gelirler	11	3,250,555,409	3,569,163,543
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	28	-	155,383
Kısa Vadeli Karşılıklar	18	103,701,742	338,398,352
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		4,592,570,202	5,014,763,906
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	1,358,196,646	1,985,749,042
Diğer Borçlar	8	6,404,208	13,978,748
Ertelenmiş Gelirler	11	3,676,271,398	3,135,460,931
Uzun Vadeli Karşılıklar	18	4,011,035	4,062,192
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	18	4,011,035	4,062,192
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	28	2,037,548,702	1,629,011,629
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		7,082,431,989	6,768,262,542
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	21.1	2,650,000,000	385,000,000
Sermaye Düzeltme Farkları	21.2	1,167,958,040	1,039,427,772
Sermaye Avansı	21.3	-	1,397,958,750
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	21.4	467,450,038	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	21.5	(136,731)	(6,319)
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)</i>	21.5.1	(136,731)	(6,319)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		91,966,611	90,490,921
<i>Yasal Yedekler</i>	21.6	91,966,611	90,490,921
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	21.7	4,659,807,569	3,939,545,931
Net Dönem Karı/Zararı		802,823,723	2,184,717,504
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		9,839,869,250	9,037,134,559
TOPLAM KAYNAKLAR		21,514,871,441	20,820,161,007

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirasının 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 01.01.2024-30.09.2024	Geçmiş Dönem 01.01.2023-30.09.2023	Cari Dönem 01.07.2024-30.09.2024	Geçmiş Dönem 01.07.2023-30.09.2023
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	22.1	5,018,262,337	7,041,060,422	2,204,554,994	3,397,175,424
Satışların Maliyeti (-)	22.2	(1,136,965,866)	(2,740,495,516)	(556,502,908)	(1,131,519,689)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar		3,881,296,471	4,300,564,906	1,648,052,086	2,265,655,735
BRÜT KAR/ZARAR		3,881,296,471	4,300,564,906	1,648,052,086	2,265,655,735
Genel Yönetim Giderleri (-)	23.1	(108,644,554)	(144,369,015)	(34,273,061)	(33,757,274)
Pazarlama Giderleri (-)	23.2	(107,718,825)	(329,785,475)	(23,841,571)	(116,090,227)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25.1	17,492,086	20,190,574	7,013,068	6,477,569
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	25.2	(4,977,396)	(17,086,499)	(79,437)	(321,943)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		3,677,447,782	3,829,514,491	1,596,871,085	2,121,963,860
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	26.1	707,922	-	2,719	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	26.2	(1,910,176)	-	(457,222)	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		3,676,245,528	3,829,514,491	1,596,416,582	2,121,963,860
Finansman Gelirleri	27.1	566,865,848	138,116,292	201,798,107	70,997,057
Finansman Giderleri (-)	27.2	(370,043,776)	(353,855,861)	(135,454,084)	(136,896,397)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		(2,591,550,357)	(2,429,721,416)	(1,097,319,295)	(1,369,088,576)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		1,281,517,243	1,184,053,506	565,441,310	686,975,944
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		(478,693,520)	(664,884,421)	(310,409,084)	(219,795,689)
Dönem Vergi Gideri/Geliri	28	-	(124,099)	2,979,583	40,596
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	28	(478,693,520)	(664,760,322)	(313,388,667)	(219,836,285)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		802,823,723	519,169,085	255,032,226	467,180,255
DÖNEM KARI/ZARARI		802,823,723	519,169,085	255,032,226	467,180,255
Pay Başına Kazanç					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	29	0.71	0.65		
DİĞER KAPSAMLI GELİR:					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(130,412)	(626,564)	(41,869)	209,623
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	18	(173,883)	(835,419)	(55,825)	209,815
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		43,471	208,855	13,956	(192)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	28	43,471	208,855	13,956	(192)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(130,412)	(626,564)	(41,869)	209,623
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		802,693,311	518,542,521	254,990,357	467,389,878

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirasının 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Sermaye Avansı	Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	Özkaynaklar
ÖNCEKİ DÖNEM												
01.01.2023 itibariyle bakiyeler (Dönem Başı)	21.1	200,000,000	864,946,832	-	-	(171,414)	71,430,436	1,674,471,269	2,643,616,086	5,454,293,209	-	
Transferler		-	-	-	-	-	-	2,643,616,086	(2,643,616,086)	-		
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	(626,564)	-	-	-	519,169,085	518,542,521	
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	-	-	-	519,169,085	519,169,085	
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	(626,564)	-	-	-	-	(626,564)	
Sermaye Artırımı		185,000,000	174,480,939	-	-	-	19,060,485	(378,541,424)	-	-		
30.09.2023 itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)		385,000,000	1,039,427,771	-	-	(797,978)	90,490,921	3,939,545,931	519,169,085	5,972,835,730		
CARİ DÖNEM												
01.01.2024 itibariyle bakiyeler (Dönem Başı)	21.1	385,000,000	1,039,427,772	1,397,958,750	-	(6,319)	90,490,921	3,939,545,931	2,184,717,504	9,037,134,559		
Transferler		-	-	-	-	-	-	2,184,717,504	(2,184,717,504)	-		
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	(130,412)	-	-	-	802,823,723	802,693,311	
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	-	-	-	802,823,723	802,823,723	
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	(130,412)	-	-	-	-	(130,412)	
Sermaye Artırımı		2,265,000,000	128,530,268	(1,397,958,750)	467,450,038	-	1,475,690	(1,464,455,866)	-	41,380		
30.09.2024 itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)		2,650,000,000	1,167,958,040	-	467,450,038	(136,731)	91,966,611	4,659,807,569	802,823,723	9,839,869,250		

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

30 EYLÜL 2024 DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirasının 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem	Geçmiş Dönem
		01.01.2024-30.09.2024	01.01.2023-30.09.2023
A. İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI		216,819,775	(1,570,129)
Dönem Karı (Zararı)		802,823,723	519,169,085
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		802,823,723	519,169,085
Durdurulan Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-	-
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		265,188,547	778,545,046
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	23	22,122,793	15,381,067
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		(234,878,179)	98,130,154
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	18-23	(181,569)	(2,740,377)
-Diğer Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	18	(234,696,610)	100,870,531
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		(706,115)	482,359
-Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelemiş Finansman Gideri	25.2	3,571,599	4,027,092
-Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	25.1	(4,277,714)	(3,544,733)
Vergi Gideri/Geliri ile İlgili Düzeltmeler	28	478,650,048	664,551,466
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(851,192,495)	(1,299,284,260)
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	10	(98,951,204)	(37,814,316)
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	3,884,216	2,258,927
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(211,743,031)	153,458,801
-İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	6	(40,348,792)	(515,353,083)
-İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	8-11-20	(171,394,239)	668,811,884
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	9	(663,857,400)	(1,752,592,771)
-İlişkili Olmayan Taraflardan Sözleşme Varlıkları	8	(663,857,400)	(1,752,592,771)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	5,383,693	(60,622,441)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	19	(3,353,360)	1,770,266
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		117,444,591	394,257,274
-İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	5	(2,449,102)	(13,630,738)
-İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8-11	119,893,693	407,888,012
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		216,819,775	(1,570,129)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDE KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(8,367,621)	(128,107,117)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		1,846,724	-
-Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	15	1,846,724	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(10,058,962)	(20,687,037)
-Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	15	(259,951)	(19,521,151)
-Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	17	(9,799,011)	(1,165,886)
Vergi Ödemeleri/İadeleri		(155,383)	(107,420,080)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDE KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(400,385,608)	958,231,289
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	7	(400,426,988)	958,231,289
Sermaye Avansı	21	41,380	-
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDE ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		(191,933,454)	828,554,043
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C+D)		(191,933,454)	828,554,043
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	1,814,210,513	270,280,752
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	4	1,622,277,059	1,098,834,795

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

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

Şirket, bağlı ortaklıkları olan Dap Nişantaşı Kuru İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Dap Ormanköy Çekmeköy İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-23.2 sayılı tebliği, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümleri ve 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun ilgili maddeleri kapsamında kolaylaştırılmış usulde birleşme işlemi gerçekleştirmiş ve 20 Aralık 2022 tarihinde sözkonusu işlem tescil edilmiştir. Bu birleşme kapsamında daha önce bağlı ortaklıklar nezdinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile imzalanmış olan "İstanbul Şişli Teşvikiye Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işi ile "İstanbul Çekmeköy Taşdelen Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işi Şirket bünyesine geçmiştir.

2024 yılı ilk altı dokuz dönemde Şirket'te çalışan ortalama personel sayısı 113'tür. (31 Aralık 2023: 235)

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Ziya Yılmaz	984,784,426	166,320,000
Rafet Yılmaz	656,522,946	110,880,000
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	246,675,995	38,500,000
Diğer	762,016,633	69,300,000
	2,650,000,000	385,000,000

Şirket Yönetim Kurulu'nun 7 Mayıs 2024 tarihinde II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği'nin 6. maddesinin altıncı fıkrası uyarınca 1,000,000,000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı bir defaya mahsus olmak üzere aşılacak kaydıyla çıkarılmış sermayenin 663,450,024 TL'sinin sermaye düzeltilmesi olumlu farkları hesabından, 849,900,779 TL'sinin hisse senedi ihraç (emisyon) primleri hesabından ve 723,049,976 TL'sinin geçmiş yıl karlarından karşılanmak üzere 2,236,400,779 TL artırılarak 413,599,221 TL'den 2,650,000,000 TL'ye yükseltilmesine ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılmış olan başvuru onaylanmış ve 17 Mayıs 2024 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir. tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket’in ortakları, pay tutarları ve pay oranları hakkında Not 21’de bilgi verilmiştir.

Şirket’in Adresi:

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

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

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

Şirket’in faaliyet konusu aşağıdaki gibidir;

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

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

Dap GM & Istlife’in 30 Eylül 2024 tarihinde sona eren ara hesap döneminde personeli bulunmamaktadır. (31 Aralık 2023: 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

30 Eylül 2024 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 30 Eylül 2024 ve 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, 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolarını da, 30 Eylül 2024 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. 30 Eylül 2024 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>
30 Eylül 2024	2,526.16	1.0000
31 Aralık 2023	1,859.38	1.3586
30 Eylül 2023	1,691.04	1.4938

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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 30 Ekim 2024 tarihinde onaylanmıştır.

Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

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

Netleştirme / Mahsup

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

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

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

2.b. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak aşağıdaki hallerde değiştirebilir;

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

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

2.c. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

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

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

Şirket, KGK tarafından yayınlanan ve 30 Eylül 2024 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

- **TMS 1, Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması, değişiklik;** Mart 2020 ve Ocak 2023'te KGK, yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli sınıflandırılmasına yönelik esasları belirlemek üzere TMS 1'de değişiklikler yapmıştır. Ocak 2023'te yapılan değişikliklere göre, işletmenin bir yükümlülüğü ödemeyi erteleme hakkı, raporlama döneminden sonraki bir tarihte kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlıysa, raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu yükümlülüğü erteleme hakkı bulunmaktadır (raporlama dönemi sonunda ilgili şartlara uygunluk sağlamıyor olsa bile). Kredi sözleşmesinden doğan bir yükümlülük uzun vadeli olarak sınıflandırıldığında ve işletmenin ödemeyi erteleme hakkı 12 ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlı olduğunda, Ocak 2023 değişiklikleri işletmelerin çeşitli açıklamalar yapmasını istemektedir. Bu açıklamalar kredi sözleşme şartları ve ilgili yükümlülükler hakkındaki bilgileri içermelidir. Ayrıca, söz konusu değişiklikler, sözleşme şartlarına uyumun raporlama tarihinde ya da sonraki bir tarihte test edilecek olmasına bakılmaksızın, uzun vadeli sınıflama için ödemeyi erteleme hakkının raporlama dönemi sonu itibarıyla bulunması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Değişikliklerde, ödemeyi raporlama döneminden sonraki en az on iki ay sonraya erteleme hakkını işletmenin kullanmama ihtimalinin yükümlülüğün sınıflandırılmasını etkilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir. Yapılan değişiklikler TMS 8’e göre geriye dönük olarak uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

- **TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri, değişiklikler;** Ocak 2023’te KGK TFRS 16’ya yönelik değişiklikler yayımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcı-kiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra “Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü” başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde “kira ödemeleri”ni ya da “revize edilmiş kira ödemeleri”ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralamadan ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, TFRS 16’da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir. Satıcı-kiracının TMS 8’e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir. Satıcı-kiracı, değişiklikleri TFRS 16’nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8’e göre geriye dönük uygulamaktadır. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

- **TMS 7 ve TFRS 7 Açıklamalar, değişiklikler;** Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları KGK tarafından Eylül 2023’te yayımlanan değişiklikler, tedarikçi finansmanı anlaşmalarının işletmenin yükümlülükleri, nakit akışları ve maruz kaldığı likidite riskleri üzerindeki etkilerinin finansal tablo kullanıcıları tarafından anlaşılmasına katkı sağlamak üzere, mevcut hükümlerde iyileştirmeler yapan açıklamalar getirmektedir. Tedarikçi finansmanı anlaşmaları; bir ya da daha fazla finansman sağlayıcısının işletmenin tedarikçisine olan borcunu ödemeyi üstlendiği ve işletmenin de tedarikçiye ödeme yapıldığı gün ya da sonrasında ödemeyi kabul ettiği anlaşmalar olarak tanımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, bu tür anlaşmaların hüküm ve koşulları, raporlama dönemi başı ve sonu itibarıyla bunlardan ortaya çıkan yükümlülüklerle ilgili nicel bilgiler ile bu yükümlülüklerin defter değerinde meydana gelen nakit dışı değişikliklerin niteliği ve etkileri hakkında açıklamalar yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Ayrıca, TFRS 7’de öngörülen likidite riskine yönelik niceliksel açıklamalar kapsamında, tedarikçi finansmanı anlaşmaları, açıklanması gerekli olabilecek diğer faktörlere örnek olarak gösterilmiştir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

- **TFRS 10 ve TMS 28, Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları, değişiklikler;** KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017’de TFRS 10 ve TMS 28’de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

- **TFRS 17, Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı;** KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2025 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

- **TMS 21, Takas Edilebilirliğin Bulunmaması, değişiklikler;** Mayıs 2024'te KGK, TMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin takas edilebilirliğinin olup olmadığına nasıl değerlendirileceği ile para biriminin takas edilebilirliğinin olmadığı durumda geçerli kurun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para biriminin takas edilebilirliği olmadığı için geçerli kur tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin diğer para birimiyle takas edilememesinin işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Değişiklikler 1 Ocak 2025 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmekte olup bu durumda dipnotlarda bilgi verilir. Değişiklikler uygulandığında, karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez.

Yayımlandığı andan itibaren geçerli olan değişiklikler

- **TMS 12, Uluslararası Vergi Reformu, İkinci Sütun Modeli Kuralları, değişiklikler;** Eylül 2023'te KGK, İkinci Sütun gelir vergileriyle ilgili ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi ve açıklanmasına zorunlu bir istisna getiren TMS 12'ye yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatı ("OECD") tarafından yayımlanan İkinci Sütun Modeli Kurallarının uygulanması amacıyla yürürlüğe girmiş ya da yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi kanunlarından ortaya çıkan gelir verilerine TMS 12'nin uygulanacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bu değişiklikler ayrıca bu tür vergi kanunlarından etkilenen işletmeler için belirli açıklama hükümleri getirmektedir. Bu kapsamdaki ertelenmiş vergiler hakkındaki bilgilerin muhasebeleştirilmeyeceğine ve açıklanmayacağına yönelik istisna ile istisnanın uygulanmış olduğuna yönelik açıklama hükmü değişikliğin yayımlanmasıyla birlikte uygulanır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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

Aşağıda belirtilen UFRS 9 ve UFRS 7'ye yönelik değişiklikler ile UFRS 18 ve UFRS 19 Standartları UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır ve/veya yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

- **UFRS 9 ve UFRS 7, Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü, değişiklikler;** Mayıs 2024'te UMSK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (UFRS 9 ve UFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "teslim tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin teslim tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel ("ESG") bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile geri çağrılabilir olmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için UFRS 7’ye ilave açıklamalar eklenmiştir.

- **UFRS 18, Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı;** Nisan 2024’te UMSK, UMS 1’in yerini alan UFRS 18 Standardını yayımlamıştır. UFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. UFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan rollere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. UFRS 18’in yayımlanmasıyla beraber UMS 7, UMS 8 ve UMS34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir.

- **UFRS 19, “Yeni Kamuya Hesap Verilebilir Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar”, Açıklamalar Standardı;** Mayıs 2024 tarihinde UMSK, belirli işletmeler için, UFRS’lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan UFRS 19’u yayımlamıştır. Aksi belirtilmedikçe, UFRS 19’u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer UFRS’lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde UFRS’lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme UFRS 19’u uygulamayı seçebilecektir.

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 yarıdan fazlasına sahip olunmasına rağmen bu işletmelerdeki kontrol gücü ve söz konusu payların işletmenin finansal durumuna, finansal performansına ve nakit akışlarına etkileri değerlendirilmiştir.

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

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

ilgili TFRS’ler çerçevesinde muhasebeleştirir.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

2.g. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Nakit ve Nakit Benzerleri

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

Finansal Araçlar

Sınıflandırma

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

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

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

Değer Düşüklüğü

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

Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

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

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

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

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.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Özkaynağa dayalı finansal araçlar

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

Diğer finansal yükümlülükler

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

Ticari Alacaklar

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

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

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

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

Ticari Borçlar

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

Borçlanma Maliyetleri

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

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Maddi Duran Varlıklar

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

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

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

Maddi bir duran varlığa yapılan normal bakım ve onarım harcamaları, gider olarak muhasebeleştirilmektedir. Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları, maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve ilgili maddi duran varlığın kalan tahmini faydalı ömrü üzerinden amortismanına 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 aktife 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 amortismanına 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 almaya ilişkin maliyetler genellikle oluştuğu anda gider olarak muhasebeleştirilir.

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

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

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

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

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

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

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

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

Şerefiye

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

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

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

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

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

Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmeleri

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

Ortak kontrole tabi işletme birleşmelerinin hakların birleşmesi (pooling of interest) yöntemi ile muhasebeleştirilmekte dolayısıyla finansal tablolarda şerefîyeye 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.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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.

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.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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, şerefîye hesaplanmasında ya da satın alanın, satın alınan bağlı ortaklığın tanımlanabilen varlık, yükümlülük ve şarta bağlı borçlarının gerçeğe uygun değerinde elde ettiği payın satın alım maliyetini aşan kısmının belirlenmesinde vergi etkisi göz önünde bulundurulur.

Muhasebe Tahminleri

Finansal tabloların hazırlanması sırasında Yönetim’in, finansal durum tablosu tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan varlıklar ve yükümlülüklerin finansal durum tablosu değerlerini, finansal durum tablosu dışı 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.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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.

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.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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.

Dönem sonunda kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

	30.09.2024		31.12.2023	
	Varlıklar	Yükümlülükler	Varlıklar	Yükümlülükler
USD	34.0971	34.2337	29.4176	29.5355
EURO	38.1447	38.2976	32.5511	32.6815

Kur Değişiminin Etkileri

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

Diğer Bilanço Kalemleri

Diğer bilanço kalemleri esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmışlardır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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.

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 faaliyetlerden 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.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir. Şirket, ilişkili taraflarıyla olağan faaliyetleri çerçevesinde iş ilişkilerine girmektedir (Not 5).

Şirket ile yönetim ilişkisine sahip şirketlerin dökümü aşağıdaki gibidir:

Dap Holding Anonim Şirketi

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

Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

Atlantik Tesisat İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi “Yüzyıl”, 1993 yılında İstanbul’da kurulmuştur. Yüzyıl’ın ana faaliyet konusu Dap Yapı’ya taşeron sağlama hizmeti vermektir. Yüzyıl, 11 Aralık 2013 tarihinde ticari unvanını Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi olarak değiştirmiştir.

Vipdap Emlak Gıda Turizm Hizmetler Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

Vipdap Emlak Gıda Turizm Hizmetler Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi “Vipdap”, 2011 yılında İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur. Vipdap’ın ana faaliyet konusu emlak, gıda ve turizm’dir.

Vipdap, İstanbul’da otel işletmektedir. Vipdap, Kasım 2014’te Rotana Hotel Management Corporation Limited ile yönetim anlaşması imzalamıştır. Sözleşme gereğince, otellerin yönetimi Rotana’ya bırakılmış olup marka adı olarak “Rotana” kullanılacaktır. Otel inşaatları öncelikli olarak rezidans daireler şeklinde tasarlanmaktadır ve her bir dairenin farklı bir sahibi vardır. Vipdap, daireleri otel odası olarak kullanılan daire sahipleriyle kira sözleşmesi yapmaktadır.

Dap Emlak Yatırım Anonim Şirketi

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

Kartal Marina İşletmeleri Anonim Şirketi

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

Caasa Gayrimenkul Yönetim ve Danışmanlık Anonim Şirketi

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

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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. 30 Eylül 2024 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 yapılı,
- c) Kiralama ile ilgili Şirket tarafından katlanılan tüm doğrudan maliyetler kullanım hakkı varlığı olarak kayıtlara alınacak kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarına ilave edilir ve
- d) Kiracının, kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığın sökülmesi ve taşınmasıyla, yerleştirildiği alanın restorasyonu ya da tanımlı varlığın kiralama hüküm ve koşullarının gerektirdiği duruma getirilmesine ilişkin restorasyonu ilgili olarak Şirket tarafından katlanılacak tahmini maliyetler de ilk ölçüm tutarına ilave edilir.

Şirket maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

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

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

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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 kesirse, kiralama süresi bu husus göz önünde bulundurularak belirlenir. Eğer şartlarda önemli bir değişiklik olursa yapılan değerlendirme Şirket tarafından gözden geçirilmektedir.

Kolaylaştırıcı uygulamalar

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

b) Şirket - kiralayan olarak

Faaliyet kiralaması

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

2.h. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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 – DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

3.1 Müşterek faaliyetler

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

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

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

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

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

	30.09.2024				
	Varlık toplamı	Özkaynak toplamı	Sermaye	Hasılat (Net)	Dönem net karı/ (zararı)
Dap GM & Istlife Ortak Girişimi - Validebağ Projesi	622,581,263	91,073,158	7,742,909	--	(45,906,232)

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

	31.12.2023				
	Varlık toplamı	Özkaynak toplamı	Sermaye	Hasılat (Net)	Dönem net karı/ (zararı)
Dap GM & Istlife Ortak Girişimi - Validebağ Projesi	868,755,925	136,979,390	7,742,909	--	3,368,490

NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kasa	727,684	953,578
Banka - vadesiz mevduat	10,133,160	25,842,160
Banka - vadeli mevduat	605,369,697	1,794,500,341
Beklenen kredi zararı	(1,697,077)	(7,112,384)
Diğer hazır değerler	1,007,743,595	26,818
	1,622,277,059	1,814,210,513

NOT 5 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

i) İlişkili taraflardan alacak ve borçlar:

a) İlişkili taraflardan/Ortaklardan alacaklar

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Ziya Yılmaz	8,797,531	10,920,464
Rafet Yılmaz	874,821	7,727,892
Caasa Gayrimenkul Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.	39,375	34,475
	9,711,727	18,682,831

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

b) Ortaklara verilen inşaat avansları

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. (*)	822,638,188	773,318,292
	822,638,188	773,318,292

(*) 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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	24,812,217	33,413,100
	24,812,217	33,413,100

Yükümlülükler

Kısa vadeli

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	5,005,000	5,998,053
	5,005,000	5,998,053

Uzun vadeli

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	7,557,550	15,472,697
	7,557,550	15,472,697

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

d) İlişkili taraflara/Ortaklara borçlar

Kısa vadeli

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	10,235,247	15,795,724
Vipdap Emlak Gıda Tur. San ve Tic. A.Ş.	16,263	22,096
Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnş. San. ve Tic. A.Ş.	5,703,434	7,821,859
Dap Emlak Yatırım A.Ş.	6,321,658	502,259
Dop&Dap İş Ortaklığı	1,588,485	2,172,251
	23,865,087	26,314,189

e) Ortaklara gider tahakkukları

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	102,459,066	336,744,013
	102,459,066	336,744,013

f) Personele borçlar

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Personele borçlar	5,432,723	8,325,120
	5,432,723	8,325,120

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

a) İlişkili taraflardan yapılan alımlar

	01.01.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2023
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	1,313,724,791	2,179,841,953
Vipdap Emlak Gıda Tur. San ve Tic. A.Ş.	-	8,459
Dop&Dap İş Ortaklığı	-	1,419,688
Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnş. San. ve Tic. A.Ş.	-	169,486
Dap Emlak Yatırımları A.Ş.	5,383,992	-
	1,319,108,783	2,181,439,586

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

a) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

	01.01.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2023
Yöneticilere ödenen ücretler	33,763,721	36,523,002
	33,763,721	36,523,002

NOT 6 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

6.1 Ticari Alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Alacak çek ve senetleri	--	4,279,599
Alacak çek ve senetleri reeskontu (-)	--	(395,383)
	--	3,884,216

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle alacak senetlerinin vadesel bazda detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
30 gün vadeli	--	917,055
31-60 gün arası vadeli	--	101,896
61-90 gün arası vadeli	--	101,896
91-120 gün arası vadeli	--	101,896
121-150 gün arası vadeli	--	101,896
151-180 gün arası vadeli	--	2,954,960
	--	4,279,599

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

6.2 Ticari Borçlar

Kısa vadeli ticari borçlar

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Ticari borçlar	89,542,264	84,553,955
Ticari borçların reeskontu (-)	(3,882,330)	(3,571,599)
	85,659,934	80,982,356

NOT 7 – FİNANSAL BORÇLAR

7.1 Kısa vadeli

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli TL banka kredilerinin kısa vadeye düşen kısmı	997,630,741	768,901,630
Kısa vadeli finansal kiralama borçları	--	610,650
Kullanım hakkı yükümlülükleri	5,005,000	5,998,053
	1,002,635,741	775,510,333

7.2 Uzun vadeli

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli TL banka kredileri	1,350,639,096	1,970,276,345
Kullanım hakkı yükümlülükleri	7,557,550	15,472,697
	1,358,196,646	1,985,749,042

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle banka kredilerinin vade analizi aşağıda sunulmuştur:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
1 yıl içinde ödenecekler	997,630,741	768,901,630
2 yıl içinde ödenecekler	739,101,701	925,490,452
3 yıl içinde ödenecekler	413,256,794	590,320,691
4 yıl içinde ödenecekler	183,341,306	331,906,517
5 yıl içinde ödenecekler	14,939,295	122,558,685
	2,348,269,837	2,739,177,975

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

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle kullanım hakkı yükümlülüklerinin vade analizi aşağıda sunulmuştur:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
1 yıl içinde ödenecekler	5,005,000	5,998,053
2 yıl içinde ödenecekler	5,916,909	7,090,307
3 yıl içinde ödenecekler	1,640,641	8,382,390
	12,562,550	21,470,750

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle finansal kiralama borçlarının vade analizi aşağıda sunulmuştur:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
1 yıl içinde ödenecekler	--	610,650
	--	610,650

NOT 8 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

8.1 Diğer Alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İlişkili şirketlerden alacaklar	39,375	34,475
Ortaklardan alacaklar	9,672,352	18,648,356
Vergi alacakları	3,182,693	39,621,439
Proje hasılat KDV alacakları	284,714,983	351,155,447
Diğer alacaklar	32,976,149	30,597,705
	330,585,552	440,057,422

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Uzun vadeli diğer alacaklar

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Verilen depozito ve teminatlar	296,139	366,839
Diğer alacaklar	71,934,303	45,558,901
Emlak konut teminat alacakları (*)	268,380,000	364,621,982
	340,610,442	410,547,722

(*) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Emlak Konut GYO A.Ş.'ye Ataşehir projesi için verilen nakit teminattan oluşmaktadır.

8.2 Diğer Borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Ortaklara borçlar	10,235,247	13,905,642
İlişkili taraflara borçlar	13,629,840	12,408,547
Alınan depozito ve teminatlar	273,148	466,597
Ödenecek vergi, resim ve harçlar	7,686,285	35,334,158
Vadesi geçmiş, ertelenmiş veya taksitlendirilmiş vergi ve diğer yükümlülükler	--	3,042,162
Validebağ projesi - Istlife borçları (*)	107,279,706	139,781,180
Diğer borçlar (**)	3,032,531	34,381,674
	142,136,757	239,319,960

(*) 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 Eylül 2021 tarihinde bir protokol imzalanmış üçüncü taraflara satışı yapılmayan taşınmazların devirleri ve Validebağ adi ortaklığının ortaklarının arasındaki alacak ilişkisine ilişkin mutabakat sağlanmıştır.

(**) Söz konusu tutarın 2,506,250 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 yükümlülükten oluşmaktadır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Uzun vadeli diğer borçlar

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Alınan depozito ve teminatlar	6,404,208	13,978,748
	6,404,208	13,978,748

NOT 9 – MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN VARLIKLAR

Kısa vadeli sözleşme varlıkları

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
<i>Müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar (Hasılat) (*)</i>		
- Validebağ projesi	313,749,945	426,336,794
- Çekmeköy projesi	1,346,885,067	1,645,185,969
- Nişantaşı projesi	3,934,753,514	3,748,596,277
<i>Müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar (Diğer)</i>		
- Çekmeköy projesi	9,121,681	9,172,126
- Nişantaşı projesi	36,272,348	31,509,945
	5,640,782,555	5,860,801,111

Uzun vadeli sözleşme varlıkları

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
<i>Müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar (Hasılat) (*)</i>		
- Levent projesi	11,156,505,195	10,274,735,790
<i>Müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar (Diğer)</i>		
- Levent projesi	49,942,780	47,836,229
	11,206,447,975	10,322,572,019

(*) Nişantaşı ve Levent projelerinden kaynaklanan sözleşme varlıklarından olan alacaklara ilişkin T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'den kullanılan krediler için 487,088,584 TL, T.Halk Bankası A.Ş.'den kullanılan krediler için 2,365,058,333 TL'lik temlik bulunmaktadır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 10 – STOKLAR

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
<i>Devam eden Emlak Konut projelerine ait maliyetler(*)</i>		
-Nişantaşı	--	29,534,072
-Levent	21,604,699	21,047,794
-Ataşehir	380,806,010	255,338,181
<i>Devam eden diğer konut projelerine ait maliyetler(**)</i>		
-Alaçatı	5,314,344	2,772,536
-Maşukiye	36,366,178	34,737,472
<i>Tamamlanan projelere ilişkin stok maliyetleri (***)</i>		
-Validebağ	37,588,783	39,298,755
	481,680,014	382,728,810

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

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

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

NOT 11 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

11.1 Peşin Ödenmiş Giderler

Kısa Vadeli

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Verilen inşaat avansları	11,819,063	14,803,376
İlişkili taraflardan inşaat avansları (*)	822,638,188	773,318,292
Gelecek aylara ait diğer giderler	564,925	9,581,152
İş avansları	15,447,461	5,944,688
Gelir tahakkukları	--	418,244
Diğer peşin ödenmiş giderler	576,827	291,500
	851,046,464	804,357,252

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

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Uzun Vadeli

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Verilen sabit kıymet avansları	14,331,769	13,881,769
Gelecek yıllara ait diğer giderler	--	184,348
	14,331,769	14,066,117

11.2 Ertelenmiş Gelirler

Kısa Vadeli

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Alınan sipariş avansları (*)	3,249,669,293	3,568,079,187
Gelecek aylara ait gelirler	886,116	1,084,356
	3,250,555,409	3,569,163,543

(*) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, alınan sipariş avanslarının 220,329,868 TL'si Validebağ projesine, 1,206,730,369 TL'si Ormanköy projesine, 1,822,609,056 TL'si Nişantaşı projesine ilişkin satışların hakediş karşılığı alınan avanslarından oluşmaktadır.

Uzun Vadeli

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Alınan sipariş avansları (**)	3,674,518,387	3,120,109,509
Alınan diğer avanslar	1,676,662	14,448,288
Gelecek yıllara ait gelirler	76,349	903,134
	3,676,271,398	3,135,460,931

(**) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, alınan sipariş avanslarının tamamı Levent projesine, ilişkin satışların hakediş karşılığı alınan avanslarından oluşmaktadır.

NOT 12 – CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Peşin ödenen vergi ve fonlar	26,454,211	10,170,051
	26,454,211	10,170,051

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 13 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

	Binalar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
01 Ocak 2023 açılış bakiyesi	40,779,980	40,779,980
Girişler	7,840,648	7,840,648
31 Aralık 2023 kapanış bakiyesi	48,620,628	48,620,628
Girişler / (Çıkışlar)	--	--
30 Eylül 2024 kapanış bakiyesi	48,620,628	48,620,628
<u>Birikmiş amortismanlar</u>		
01 Ocak 2023 açılış bakiyesi	5,699,843	5,699,843
Girişler	9,507,685	9,507,685
31 Aralık 2023 kapanış bakiyesi	15,207,528	15,207,528
Girişler	8,600,883	8,600,883
30 Eylül 2024 kapanış bakiyesi	23,808,411	23,808,411
31 Aralık 2023 itibariyle net defter değeri	33,413,100	33,413,100
30 Eylül 2024 itibariyle net defter değeri	24,812,217	24,812,217

30 Eylül 2024 tarihi itibariyle kullanım hakkı varlıkları üzerinde 5,007,000 TL tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır.

NOT 14 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Maliyet değeri

	Binalar	Toplam
01 Ocak 2023 açılış bakiyesi	--	--
Girişler	24,245,952	24,245,952
31 Aralık 2023 kapanış bakiyesi	24,245,952	24,245,952
Girişler / (Çıkışlar)	--	--
30 Eylül 2024 kapanış bakiyesi	24,245,952	24,245,952

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Birikmiş amortismanlar

	Binalar	Toplam
01 Ocak 2023 açılış bakiyesi	--	--
Girişler	424,304	424,304
31 Aralık 2023 kapanış bakiyesi	424,304	424,304
Girişler	1,272,913	1,272,913
30 Eylül 2024 kapanış bakiyesi	1,697,217	1,697,217
31 Aralık 2023 itibariyle net defter değeri	23,821,648	23,821,648
30 Eylül 2024 itibariyle net defter değeri	22,548,735	22,548,735

NOT 15 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Arazi ve Arsalar	Tesis, Makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>					
01 Ocak 2023 açılış bakiyesi	181,659,910	8,357	30,891,131	27,158,293	239,717,691
Girişler	--	--	4,792,861	16,340,194	21,133,055
Çıkışlar	--	--	(1,140,153)	--	(1,140,153)
31 Aralık 2023 kapanış bakiyesi	181,659,910	8,357	34,543,839	43,498,487	259,710,593
Girişler	--	--	--	259,950	259,950
Çıkışlar	--	--	(2,173,214)	(126,486)	(2,299,700)
30 Eylül 2024 kapanış bakiyesi	181,659,910	8,357	32,370,625	43,631,951	257,670,843
<u>Birikmiş amortismanlar</u>					
01 Ocak 2023 açılış bakiyesi	--	3,273	3,377,621	8,460,794	11,841,688
Girişler	--	837	3,766,232	7,618,293	11,385,362
Çıkışlar	--	--	(722,097)	--	(722,097)
31 Aralık 2023 kapanış bakiyesi	--	4,110	6,421,756	16,079,087	22,504,953
Girişler	--	626	2,552,979	6,292,187	8,845,792
Çıkışlar (*)	--	--	(375,958)	(77,018)	(452,976)
30 Eylül 2024 kapanış bakiyesi	--	4,736	8,598,777	22,294,256	30,897,769
31 Aralık 2023 itibariyle net defter değeri	181,659,910	4,247	28,122,083	27,419,400	237,205,640
30 Eylül 2024 itibariyle net defter değeri	181,659,910	3,621	23,771,848	21,337,695	226,773,074

30 Eylül 2024 tarihi itibariyle maddi duran varlıklar üzerinde 21,801,199 TL tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 16 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

16.1 Şerefiye

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Dap Nişantaşı	1,710,954	1,710,954
Dap Çekmeköy	7,332,719	7,332,719
	9,043,673	9,043,673

16.2 Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar

	Haklar (*)	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>			
01 Ocak 2023 açılış bakiyesi	5,434,112	345,861	5,779,973
Girişler	1,165,885	--	1,165,885
31 Aralık 2023 kapanış bakiyesi	6,599,997	345,861	6,945,858
Girişler	9,799,011	--	9,799,011
30 Eylül 2024 kapanış bakiyesi	16,399,008	345,861	16,744,869
<u>Birikmiş amortismanlar</u>			
01 Ocak 2023 açılış bakiyesi	1,744,391	142,667	1,887,058
Girişler	389,903	114,134	504,037
31 Aralık 2023 kapanış bakiyesi	2,134,294	256,801	2,391,095
Girişler	3,317,604	85,601	3,403,205
30 Eylül 2024 kapanış bakiyesi	5,451,898	342,402	5,794,300
31 Aralık 2023 itibariyle net defter değeri	4,465,703	89,060	4,554,763
30 Eylül 2024 itibariyle net defter değeri	10,947,110	3,459	10,950,569

(*) Haklar bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 17 – KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

17.1 Verilen teminat, rehin ve ipotekler:

17.1.1 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in verdiği teminat mektuplarının detayı aşağıdaki gibidir;

30.09.2024		
	Para Birimi	Tutar
İstanbul Büyükşehir Belediyesi	TL	1,004,037
İ.B.B Yol Bakım ve Altyapı Koordinasyon Daire Başkanlığı	TL	124,821
Şişli Belediyesi	TL	380,000
Emlak Konut GYO A.Ş.	TL	607,147,902
Boğaziçi Elektrik A.Ş.	TL	2,465,092
Vergi Dairesi	TL	165,000,000
Diğer	TL	1,585,811
		777,707,663

Verilen teminat mektuplarına ait banka detayı aşağıdaki gibidir;

30.09.2024		
	Para Birimi	Tutar
Anadolubank A.Ş.	TL	841,000
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	TL	55,629,125
Vakıf Katılım Bankası A.Ş.	TL	113,225,636
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	TL	16,506,942
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	TL	441,124,960
Türkiye Ziraat Bankası A.Ş.	TL	45,380,000
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	TL	55,000,000
QNB Finansbank A.Ş.	TL	50,000,000
		777,707,663

30 Eylül 2024 tarihli itibarıyla Şirket'in teminat / rehin / ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler	30.09.2024
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	777,707,663
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	-
	777,707,663

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

17.2 Verilen kefalet/teminat senetleri

Şirket, genel kredi sözleşmeleri ("GKS") kapsamında kendi tüzel kişiliği ve/veya bağlı ortaklıkları için ve ilişkili taraflara ilişkin kefalet/teminat senedi vermiştir.

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Genel Kredi Sözleşme limitleri, mevcut nakit riskleri ve verilen kefalet/teminat senedine ilişkin tablo aşağıdaki gibidir;

	Limit	Risk	Kefalet
Kendi tüzel kişiliği adına (*)	7,109,000,000	2,943,107,995	7,241,500,000

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

17.3 Devam eden davalar

Şirket'e karşı zaman zaman faaliyetleri ile ilgili dava açılabilmektedir. Bunlarla ilgili risklerin gerçekleşebilirliği analiz edilmektedir. Bu tür olayların sonucu tam olarak tahmin edilemese de, Şirket yönetimi söz konusu davaların önemli bir yükümlülük doğurmayacağı kanaatinde.

NOT 18 – KARŞILIKLAR

Kısa vade

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Gider tahakkukları	103,701,742	338,398,352
	103,701,742	338,398,352

Uzun vade

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kıdem tazminatı karşılığı	4,011,035	4,062,192
	4,011,035	4,062,192

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 35,059 TL olmak üzere 1 aylık ücret üzerinden hesaplanmaktadır (31 Aralık 2023: 23,490 TL).

Şirket, 30 Eylül 2024 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.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Kıdem tazminatı karşılığına ilişkin 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 dönemlerine ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2024	01.01.- 31.12.2023
Dönem başı itibariyle karşılık	3,729,534	3,733,759
Parasal kazanç / (kayıp)	(739,558)	562,439
Faiz maliyeti	61,928	157,109
Dönem gideri	1,725,691	2,259,913
Dönem içi kıdem ödemeleri	(940,450)	(2,430,911)
Aktüeryal kazanç	173,890	(220,117)
Dönem sonu itibariyle karşılık	4,011,035	4,062,192

NOT 19 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Personele borçlar	5,432,723	8,325,120
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	2,447,896	2,908,859
	7,880,619	11,233,979

NOT 20 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

20.1 Diğer Varlıklar

Diğer dönen varlıklar

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Devreden KDV	220,220,722	6,582
	220,220,722	6,582

Diğer duran varlıklar

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Devreden KDV (*)	341,362,933	233,663,916
	341,362,933	233,663,916

(*) 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.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 21 – ÖZKAYNAKLAR

21.1 Ödenmiş Sermaye

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

Ortak adı	30.09.2024		31.12.2023	
	Ortaklık Tutarı	(%)	Ortaklık Tutarı	(%)
Ziya Yılmaz	984,784,426	37.1617%	166,320,000	43.2000%
Rafet Yılmaz	656,522,946	24.7745%	110,880,000	28.8000%
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	246,675,995	9.3085%	38,500,000	10.0000%
Diğer	762,016,633	28.7553%	69,300,000	18.0000%
	2,650,000,000	100%	385,000,000	100%

21.2 Sermaye Düzeltme Farkları

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Sermaye enflasyon olumlu farkları	1,167,958,040	1,039,427,772
	1,167,958,040	1,039,427,772

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.

21.3 Sermaye Avansı

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Sermaye Avansı	--	1,397,958,750
	--	1,397,958,750

21.4 Paylara İlişkin Primler / (İskontolar)

	30 Eylül 2024
Hisse senedi ihraç primleri	467,450,038
	467,450,038

Şirket'in hakim ortakları Ziya Yılmaz ve Rafet Yılmaz 26 Mart 2024 tarihinde gerçekleşen tahsisli sermaye artırımı kapsamında oluşan tutarlardan oluşmaktadır. Söz konusu tutarlardan 849,900,779 TL nominal tutar sermaye artışında kullanılmıştır.

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

21.5.1 Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç / Kayıplar

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Emeklilik planlarından aktüeryal kazanç / (kayıplar)	(136,731)	(6,319)
	(136,731)	(6,319)

21.6 Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Yasal yedekler	91,966,611	90,490,921
	91,966,611	90,490,921

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler kanuni yedek akçelerden oluşmaktadır ve yürürlükteki yasalara göre aşağıdaki şekilde oluşmuştur. Söz konusu yedekler, yasal kayıtlardaki tutarlar üzerinden gösterilmiş olup, TMS/TFRS'ye göre oluşan farklılıklar geçmiş yıl kar/zararları kaleminde gösterilmiştir.

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, Şirket'in ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

21.7 Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

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

Kar 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.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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.

NOT 22 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

22.1 Satışlar

	01.01.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2023
<i>Proje Gelirleri</i>				
-Çekmeköy Proje Gelirleri	--	165,747,043	--	--
-Nişantaşı Proje Gelirleri	999,408,024	1,959,735,598	718,335,464	802,259,377
-Levent Proje Gelirleri	4,008,982,172	4,864,057,444	1,486,219,530	2,594,916,047
<i>Daire Satışları</i>				
Ticari mal satışları	9,872,141	51,520,337	--	--
	5,018,262,337	7,041,060,422	2,204,554,994	3,397,175,424

22.2 Satışların Maliyeti

	01.01.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2023
<i>Proje Satış Maliyetleri</i>				
-Çekmeköy Proje Maliyetleri	--	185,169,835	--	--
-Nişantaşı Proje Maliyetleri	512,551,929	591,905,766	337,915,223	195,710,650
-Levent Proje Maliyetleri	621,880,414	1,950,439,770	218,587,685	935,809,039
<i>Satılan Ticari Mal Maliyetleri</i>				
Ticari mal satışları	2,533,523	12,980,145	--	--
	1,136,965,866	2,740,495,516	556,502,908	1,131,519,689

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.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 23 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

23.1 Genel yönetim giderleri

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2023
Personel giderleri	43,017,293	62,214,586	13,586,498	25,094,752
İhale, mimarlık ve danışmanlık giderleri	6,680,094	3,277,112	1,476,732	1,356,321
Kira giderleri	6,601,263	3,460,762	2,186,294	599,182
Vergi, harç ve ceza giderleri	10,583,480	13,078,246	7,630,793	1,046,828
Amortisman giderleri	20,547,947	13,374,284	6,953,510	4,640,859
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	1,725,691	1,643,256	(319,552)	(304,675)
Noter, mahkeme ve aidat giderleri	3,269,424	3,613,405	425,710	1,178,517
Bağış giderleri	1,799,365	30,538,833	444,593	(1,496,449)
Dava karşılık giderleri	--	309,311	--	--
Yemek ve temizlik giderleri	2,215,824	2,150,972	64,378	223,496
Diğer giderler	12,204,173	10,708,248	1,824,105	1,418,443
	108,644,554	144,369,015	34,273,061	33,757,274

23.2 Pazarlama giderleri

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2023
Personel giderleri	37,964,695	46,269,930	13,776,259	19,234,336
Temsil ve ağırlama giderleri	1,746,097	2,514,974	624,002	176,040
Amortisman giderleri	301,933	870,992	2,448	290,601
Reklam, danışmanlık ve komisyon giderleri	63,107,671	277,325,370	9,028,712	96,384,438
Diğer giderler	4,598,429	2,804,209	410,150	4,812
	107,718,825	329,785,475	23,841,571	116,090,227

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 24 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibariyle giderler fonksiyon bazında olarak gösterilmiş olup, detayları Not 23’te yer almaktadır.

	01.01.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2023
Genel yönetim giderleri	108,644,554	144,369,015	34,273,061	33,757,274
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri	107,718,825	329,785,475	23,841,571	116,090,227
	216,363,379	474,154,490	58,114,632	149,847,501

NOT 25 – ESAS FAALİYETLERDEN GELİRLER GİDERLERİ

25.1 Esas Faaliyetlerden Gelirler

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden gelirler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2023
Konusu kalmayan karşılıklar	6,418,942	2,130	4,170,469	--
Ticari alacak ve borç hesaplarına ait kur farkı gelirleri	1,083,616	1,197,360	179,445	296,720
Ticari borçlar reeskont gelirleri	4,277,714	3,544,733	1,056,404	(828,521)
SGK teşvik gelirleri	3,337,361	6,100,333	1,088,027	1,575,142
Diğer gelirler	2,374,453	9,346,018	518,723	5,434,228
	17,492,086	20,190,574	7,013,068	6,477,569

25.2 Esas Faaliyetlerden Giderler

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden giderler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2023
Komisyon giderleri	--	(90,981)	--	(90,981)
Ticari alacak ve borç hesaplarına ait kur farkı giderleri	(1,377,747)	(7,406,575)	(74,897)	(371,654)
Ticari alacaklar reeskont giderleri	(3,571,599)	(4,027,092)	--	318,809
Diğer giderler	(28,050)	(5,561,851)	(4,540)	(178,117)
	(4,977,396)	(17,086,499)	(79,437)	(321,943)

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 26 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER, GİDERLER

26.1 Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2023
Sabit kıymet satış karları	707,922	--	2,719	--
	707,922	--	2,719	--

26.2 Yatırım Faaliyetlerinden Giderler

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, yatırım faaliyetlerinden giderler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2023
Sabit kıymet satış zararları	(637,263)	--	(32,917)	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul amortisman giderleri	(1,272,913)	--	(424,305)	--
	(1,910,176)	--	(457,222)	--

NOT 27 – FİNANSMAN GELİRLERİ, GİDERLERİ

27.1 Finansman Gelirleri

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, finansal gelirler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2023
Faiz gelirleri	544,291,232	136,479,042	201,433,434	69,947,070
Kur farkı gelirleri	15,583,242	1,637,250	364,673	1,049,987
Masraf iade gelirleri	6,991,374	--	--	--
	566,865,848	138,116,292	201,798,107	70,997,057

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

27.2 Finansman Giderleri

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, finansal giderler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2023
Kredi faiz giderleri	(336,500,960)	(303,321,935)	(127,030,130)	(120,746,740)
Teminat mektubu giderleri	(4,983,853)	(10,663,104)	(1,654,391)	(3,777,693)
Finansal kiralama faiz giderleri	--	(499,700)	--	(33,320)
Diğer masraf ve komisyon giderleri	(28,558,963)	(39,371,122)	(6,769,563)	(12,338,644)
	(370,043,776)	(353,855,861)	(135,454,084)	(136,896,397)

NOT 28 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar Vergisi

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

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

30 Eylül 2024 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 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi hesaplamasında %25 oranı dikkate alınmıştır.

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2024 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %25’tir.

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

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

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kurumlar vergisi karşılığı	-	155,383
	-	155,383

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

	01.01.- 30.09.2023
Denetlenmemiş vergi öncesi kar / (zarar)	(947,241)
Matraha ilaveler/istisnalar toplamı	1,443,636
Denetlenmemiş mali kar / (zarar)	496,395
Geçerli vergi oranı	25.0%
Hesaplanan vergi	124,099
Toplam hesaplanan geçici vergi	124,099
Gelir tablosundaki kurumlar vergisi karşılığı	124,099

Dönem vergi karı oluşmayan şirketler için vergi karşılığı mutabakatı sunulmamıştır.

	01.01.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2023
Cari Dönem Vergisi	-	(124,099)
Ertelenmiş Vergi	(478,693,520)	(664,760,322)
	(478,693,520)	(664,884,421)

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.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

	30 Eylül 2024		31 Aralık 2023	
	Kümülatif Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi	Kümülatif Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi
Ertelemiş vergi varlıkları				
Mali duran varlık ve stoklar	4,137,595	1,034,399	--	--
İndirilebilir mali zararlar	96,334,143	24,083,536	--	--
Kıdem tazminatı karşılığı	4,011,035	1,002,759	4,062,192	1,015,548
Alacak reeskontları	--	--	395,383	98,847
Marka bedeli düzeltmesi	102,459,066	25,614,767	328,307,971	82,076,992
Aktifleştirilmiş giderlerin iptali - kredi faiz tahakkuku	368,097,441	92,024,361	412,616,221	103,154,055
Diğer	4,734,619	1,183,655	113,702,807	28,711,010
		144,943,477		215,056,452
Ertelemiş vergi yükümlülükleri				
Mali, Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar ve stoklar	(220,049,134)	(55,012,284)	(22,356,771)	(5,589,193)
Gelir tahakkukları	(7,682,311,409)	(1,920,577,852)	(6,265,312,163)	(1,566,328,040)
Borç reeskontları	(3,882,330)	(970,583)	(3,571,599)	(892,900)
Aktifleştirilen finansman giderleri	(175,033,316)	(43,758,329)	(200,165,155)	(50,041,288)
Diğer	(68,918,614)	(17,229,654)	(23,499,604)	(6,160,208)
		(2,037,548,702)		(1,629,011,629)
Ertelemiş vergi geliri/(gideri)		(1,892,605,225)		(1,413,955,177)

NOT 29 – PAY BAŞINA KAZANÇ

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda beyan edilen pay başına kazanç, net dönem karının ilgili yıl içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Şirketler mevcut hissedarlara birikmiş karlardan payları oranında hisse dağıtarak (“Bedelsiz hisseler”) sermayelerini arttırabilir. Pay başına kazanç hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla pay başına kazanç hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

01 Ocak – 30 Eylül 2024 ve 2023 dönemlerine ait nominal değeri 1 TL olan hisse başına kazanç aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2023
Dönem karı / (zararı)	802,823,723	519,169,085
Tedavüldeki hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısı (*)	1,125,585,795	795,146,064
Hisse başına kar / (zarar)	0.71	0.65

(*) TMS 33’ün 64. Maddesi gereğince; 2023 ve 2024 yılı içerisinde yapılan bedelsiz sermaye artışları 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.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 30 – FİNANSAL ARAÇLAR

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
<i>Finansal varlıklar</i>		
Hazır değerler	1,622,277,059	1,814,210,513
Ticari alacaklar	--	3,884,216
Diğer alacaklar	671,195,994	850,605,144
<i>Finansal yükümlülükler</i>		
Finansal borçlar	2,360,832,387	2,761,259,375
Ticari borçlar	85,659,934	80,982,356
Diğer borçlar	148,540,965	253,298,708

NOT 31 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal Araçlar

Kredi riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket’e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, vadeli satışlarından kaynaklanan ticari alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır.

Şirket’in 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri aşağıda belirtilmiştir:

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
30.09.2024					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	--	--	9,711,727	661,484,267	615,502,857
Azami riski teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	9,711,727	661,484,267	615,502,857
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 teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
E.Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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 itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	--	3,884,216	18,682,831	831,922,313	1,820,342,501
Azami riski teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	3,884,216	18,682,831	831,922,313	1,820,342,501
B. Koşulları yeniden görülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

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, 30 Eylül 2024 tarihinde sona eren hesap döneminde 5,355,410 TL (31 Aralık 2023: 10,084,617 TL) daha düşük / yüksek olacaktı.

Şirket'in faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Sabit faizli finansal araçlar		
Banka kredileri	1,812,728,808	1,730,716,281
Değişken faizli finansal araçlar		
Banka kredileri	535,541,029	1,008,461,694

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır;

30 Eylül 2024	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
Finansal borçlar	2,360,832,387	3,902,490,591	269,297,700	930,441,749	2,702,751,142
Ticari borçlar	85,659,934	89,542,264	89,542,264	-	-
Diğer Borçlar					
<i>İlişkili taraf</i>	23,865,087	23,865,087	-	23,865,087	-
<i>Diğer taraf</i>	124,675,878	125,133,888	10,990,872	107,738,808	6,404,208

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	2,761,259,375	4,383,987,109	226,230,092	673,733,291	3,484,023,726
Ticari borçlar	80,982,356	84,553,955	84,553,955	-	-
Diğer Borçlar					
<i>İlişkili taraf</i>	26,314,189	26,314,189	-	26,314,189	-
<i>Diğer taraf</i>	226,984,519	232,039,241	50,109,166	167,951,331	13,978,744

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.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket’in 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla orijinal para birimi cinsinden yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir;

	Cari Dönem				
	TL karşılığı	USD	EURO	GBP	RUB
1. Ticari Alacaklar	--	--	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	17,923,246	218,754	268,465	3,400	188,820
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	17,923,246	218,754	268,465	3,400	188,820
5. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--	--
6. Diğer	--	--	--	--	--
7. Duran Varlıklar (5+6)	--	--	--	--	--
8. Toplam Varlıklar (4+7)	17,923,246	218,754	268,465	3,400	188,820
9. Ticari Borçlar	2,704,991	68,353	9,531	--	--
10. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--
11. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--
12. Kısa Vadeli Yükümlülükler	2,704,991	68,353	9,531	--	--
13. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--
14a. Parasal olan diğer yükümlülükler	--	--	--	--	--
14b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--	--	--
15. Uzun Vadeli Yükümlülükler	--	--	--	--	--
16. Toplam Yükümlülükler (12+15)	2,704,991	68,353	9,531	--	--
17. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (8-16)	15,218,255	150,401	258,934	3,400	188,820

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

	Geçmiş Dönem		
	TL karşılığı	USD	EURO
1. Ticari Alacaklar	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	183,229,961	2,245,364	2,114,005
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	183,229,961	2,245,364	2,114,005
5. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
6. Diğer	--	--	--
7. Duran Varlıklar (5+6)	--	--	--
8. Toplam Varlıklar (4+7)	183,229,961	2,245,364	2,114,005
9. Ticari Borçlar	1,334,291	15,117	16,389
10. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
11. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12. Kısa Vadeli Yükümlülükler	1,334,291	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)	1,334,291	15,117	16,389
17. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (8-16)	181,895,670	2,230,247	2,097,616

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Kur riskine duyarlılık analizi

30 Eylül 2024 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.

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla olan bilanço pozisyonuna göre, Türk Lirası yabancı paralar karşısında %10 oranında değer kaybetseydi / kazansaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, yabancı para biriminden olan varlık ve yükümlülüklerden oluşan kur farkı zararı / karı sonucu net kar 1,521,825 TL (31 Aralık 2023: 18,189,567 TL) daha düşük / yüksek olacaktı.

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tablosu aşağıda sunulmuştur;

30 Eylül 2024		
Kar / Zarar		
	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	511,890	(511,890)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları Net etki (1+2)	511,890	(511,890)
4-EURO net varlık / yükümlülüğü	987,550	(987,550)
5-EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-EURO Net etki (4+5)	987,550	(987,550)
7-GBP net varlık/yükümlülüğü	15,509	(15,509)
8-GBP riskinden korunan kısım (-)	--	--
9-GBP Net etki (7+8)	15,509	(15,509)
10-RUB net varlık/yükümlülüğü	6,876	(6,876)
11-RUB riskinden korunan kısım (-)	--	--
12-RUB Net etki (10+11)	6,876	(6,876)
TOPLAM (3+6+9+12)	1,521,825	(1,521,825)

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	8,913,353	(8,913,353)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları Net etki (1+2)	8,913,353	(8,913,353)
4-EURO net varlık / yükümlülüğü	9,276,214	(9,276,214)
5-EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-EURO Net etki (4+5)	9,276,214	(9,276,214)
TOPLAM (3+6)	18,189,567	(18,189,567)

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

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

Finansal Aktifler

Makul değeri defter değerine yaklaşan parasal aktifler:

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

Finansal Pasifler

Makul değeri defter değerine yaklaşan parasal pasifler:

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

Sermaye Risk Yönetimi

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

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

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle net borç / toplam sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Toplam borçlar	9,633,442,454	10,149,797,244
Eksi: Hazır değerler	1,622,277,059	1,814,210,513
Net borç	8,011,165,395	8,335,586,731
Toplam öz sermaye	9,839,869,250	9,037,134,559
Toplam sermaye	17,851,034,645	17,372,721,290
Net Borç/Toplam Sermaye oranı	45%	48%