DAP Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.

TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu 2025

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME

İÇİNDEKİLER

Tsrs Raporu Hakkında 03

Rapor Hakkında 03
Güvence Denetimi 05

Şirket Hakkında 07

Kurumsal Bilgi 07
Faaliyet Lokasyonları ve Proje Portföyü 08
Dijital Dönüşüm ve Bilgi Güvenliği 09
İş Modeli ve Değer Zinciri 09

Yönetişim 12

Sürdürülebilirlik Yönetiminde Nihai Gözetim ve Sorumluluk 15
İç Kontrol ve Denetim Mekanizmaları 16
Ücretlendirme ve Performans İlişkisi 17
Kurumsal Politika Çerçevesi 17

Strateji 19

Sürdürülebilirlik ve İklim Stratejisi 19
İklimle İlgili Risk ve Fırsatlar 20
İş Modeli ve Değer Zinciri Üzerindeki Etkiler 25
Strateji, Karar Alma ve Risklere Verilen Yanıtlar 25
Finansal Durum, Finansal Performans ve Nakit Akışları 27
İklim Dayanıklılığı ve Senaryo Analizi 28

Risk Yönetimi 33

Kurumsal Risk Yönetim Yaklaşımı 33
İklimle İlgili Risk ve Fırsatların Entegrasyonu 34

Metrik ve Hedefler 36

İklimle İlgili Temel Metrikler 36
Sektör Bazlı Metrikler 39
İklimle İlgili Hedefler 44
Karbon Fiyatlaması, Karbon Kredileri ve Dengeleme Mekanizmaları 46
Ücretlendirme ve Teşvik Mekanizması 46

Ekler 48

Emisyon Hesaplamalarına Yönelik Referanslar 48
TSRS İçerik İndeks 50
Bağımsız Güvence Denetimi 56
İletişim 58

Raporun Kapsamı ve Amacı

Bu rapor, DAP Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. (“DAP Gayrimenkul” veya “Şirket”)’nin 01.01.2025 – 31.12.2025 hesap dönemine ait sürdürülebilirlik performansını kapsamaktadır. Rapor, Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) doğrultusunda, TSRS 1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler ve TSRS 2 İklimle İlgili Açıklamalar ile uyumlu olarak hazırlanmıştır. TSRS’de yer alan geçiş hükümleri çerçevesinde, bu raporlama döneminde öncelik iklimle bağlantılı risk ve fırsatlara verilmiş; açıklamalar ağırlıklı olarak TSRS 2 kapsamında sunulmuştur.

Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan TSRS ile uyumlu olarak hazırlanan bu rapor; genel amaçlı finansal raporların asli kullanıcılarının karar alma süreçlerine katkı sağlamak amacıyla hazırlanmıştır. Bu kapsamda DAP Gayrimenkul’ün iklim değişikliğiyle bağlantılı risk ve fırsatlarının iş modeli, stratejisi, finansal durumu, operasyonları ve uzun vadeli değer yaratma kapasitesi üzerindeki etkilerine ilişkin bilgiler şeffaf, karşılaştırılabilir ve karar almaya elverişli bir şekilde sunulmaktadır.

Finansal Açıklamalar ile Bağlantı

Raporda yer alan tüm veri ve göstergeler DAP Gayrimenkul’ün 31 Aralık 2025 tarihli ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları’na (TFRS) uygun biçimde hazırlanan finansal tablolarıyla uyumlu olacak şekilde hazırlanmıştır ve bu tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir. Sürdürülebilirlik açıklamaları, Şirket’in Türk lirası (TL) cinsinden hazırlanmış finansal tabloları ile uyumlu şekilde ele alınmıştır.

Bu raporda sunulan bilgiler, DAP Gayrimenkul’ün faaliyet gösterdiği değer zinciri boyunca oluşturduğu ekonomik, çevresel ve sosyal etkileri kapsayacak şekilde hazırlanmıştır. Açıklamalar; Şirket’in geliştirdiği, tamamladığı ve yürüttüğü projeler ile iş ortakları, tedarikçiler ve diğer paydaşlarla olan ilişkilerini dikkate alan bütüncül bir yaklaşım çerçevesinde değerlendirilmiştir.

Finansal açıklamalara ilişkin tüm değerlendirmeler, finansal raporlama ile sürdürülebilirlik raporlaması arasında uyum ve bütünlük sağlama hedefi doğrultusunda yapılmaktadır.

Raporlama Sınırları ve Yaklaşımı

Raporlama sınırları, finansal raporlama esaslarıyla uyumlu olarak finansal kontrol yaklaşımı temel alınarak belirlenmiştir. 2025 raporlama dönemi itibarıyla DAP Gayrimenkul’ün bağlı ortaklığı veya tam konsolidasyona tabi iştiraki bulunmadığından, raporlama kapsamı yalnızca Şirket’in kendi faaliyetlerini kapsamaktadır.

Operasyonel raporlama kapsamı; gayrimenkul geliştirme faaliyetleri, proje geliştirme ve inşaat süreçleri, satış ve pazarlama faaliyetleri ile idari operasyonlar kapsamında ortaya çıkan çevresel, sosyal ve yönetişim (ÇSY) etkilerini kapsamaktadır. İnşaat faaliyetleri, şirket adına ana yüklenici olarak görev yapan DAP Gayrimenkul tarafından yürütülmekte olup, raporlama kapsamında Şirket’in finansal kontrolü altında bulunan faaliyetler dikkate alınmıştır.

Sürdürülebilirlik performansı ve sera gazı emisyon hesaplamaları, Şirket’in 2025 yılı içerisinde faaliyet gösterdiği toplam dört operasyonel lokasyon esas alınarak gerçekleştirilmiştir.

Raporlama kapsamındaki operasyonel lokasyonlar aşağıda yer almaktadır:

Lokasyon	Faaliyet Türü
Merkez Ofis – Maltepe / İstanbul	Yönetim ve İdari Faaliyetler
Levent / İstanbul	Satış Ofisi – Şantiye
Nişantaşı / İstanbul	Satış Ofisi – Stokta Kalan Daireler
Ataşehir / İstanbul	Satış Ofisi
Validebağ	Stokta Kalan Daireler

2025 raporlama döneminde sürdürülen gayrimenkul geliştirme faaliyetleri kapsamında aşağıdaki projeler raporlama kapsamındaki temel operasyonel faaliyetler arasında yer almaktadır:

Proje Adı	Lokasyon	Durum
Nişantaşı Koru	İstanbul	Devam Eden Proje
Yeni Levent	İstanbul	Devam Eden Proje
Ataşehir 173	İstanbul	Devam Eden Proje

Sera gazı emisyonlarının operasyonel sınırı; Şirket’in doğrudan kontrolü altında bulunan faaliyetlerden kaynaklanan Kapsam 1 ve satın alınan enerji tüketiminden kaynaklanan Kapsam 2 emisyonlarını kapsamaktadır. Emisyon hesaplamaları Sera Gazı Protokolü: Kurumsal Muhasebe ve Raporlama Standardı (2004) ile ISO 14064-1 Standardı doğrultusunda gerçekleştirilmiş; hesaplamalarda kullanılan emisyon faktörleri başta Hükümetlerarası İklim Değişikliği Paneli Altıncı Değerlendirme Raporu (IPCC AR6) Rehberleri olmak üzere ulusal ve uluslararası kabul görmüş kaynaklardan yararlanılarak belirlenmiştir. Hesaplama metodolojisi ile veri kaynaklarına ilişkin ayrıntılı açıklamalar raporun “Ekler” bölümünde sunulmaktadır.

Geçiş Muafiyetleri

DAP Gayrimenkul açısından 2025 hesap dönemi, Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartlarının uygulandığı ikinci yıllık raporlama dönemini oluşturmaktadır. Şirket, TSRS'leri ilk kez 1 Ocak–31 Aralık 2024 raporlama döneminde uygulamış ve bu döneme ilişkin ilk TSRS uyumlu sürdürülebilirlik raporunu 2025 yılında yayımlamıştır.

2025 yılı sürdürülebilirlikle ilgili finansal açıklamaları hazırlanırken öncelikle, 29 Aralık 2023 tarihli ve 32414 (Mükerrer) sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartlarının Uygulama Kapsamının Belirlenmesine İlişkin Kurul Kararı" ile 30 Aralık 2025 tarihli ve 33123 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 25 Aralık 2025 tarihli Kurul Kararı birlikte değerlendirilmiştir.

30 Aralık 2025 tarihli Kurul Kararı uyarınca, 2024 raporlama döneminde ilk kez TSRS'lere uygun sürdürülebilirlik raporlaması yapan işletmeler bakımından TSRS 1'in E4, E5 ve E6(b) paragraflarında yer alan geçiş kolaylıklarının uygulanması bir yıl süreyle uzatılmıştır. Bu kapsamda;

• Şirket, TSRS 1 E4 paragrafında düzenlenen raporlama zamanı kolaylığından 2025 raporlama döneminde de yararlanmış ve sürdürülebilirlikle ilgili finansal açıklamalarını ilgili finansal tabloların yayımlanmasından sonra, uygulanabilir raporlama süresi içerisinde yayımlamıştır.

• Şirket ayrıca TSRS 1 E5 paragrafındaki geçiş muafiyetinin bir yıl uzatılması doğrultusunda, 2025 raporlama döneminde sürdürülebilirlikle ilgili tüm risk ve fırsatlar yerine yalnızca iklimle ilgili risk ve fırsatlara ilişkin bilgileri açıklamıştır. Bu nedenle Raporun kapsamı TSRS 2 uyarınca iklimle ilgili yönetişim, strateji, risk yönetimi, metrik ve hedef açıklamalarına odaklanmaktadır.

• TSRS 1 E3 paragrafında yer alan karşılaştırmalı bilgi muafiyeti 30 Aralık 2025 tarihli Kurul Kararı kapsamında uzatılmamıştır. Bu nedenle, uygulanabilir olduğu ölçüde 2025 dönemine ilişkin iklim açıklamalarıyla birlikte 2024 dönemine ait karşılaştırmalı iklim bilgileri sunulmuştur. Bununla birlikte TSRS 1 E6(b) paragrafı uyarınca, iklimle ilgili risk ve fırsatlar dışındaki sürdürülebilirlik konularına ilişkin önceki dönem karşılaştırmalı bilgilerinin açıklanması zorunlu değildir.

• 29 Aralık 2023 tarihli Kurul Kararı'nın Geçici 3'üncü maddesi uyarınca, işletmelerin TSRS'leri uyguladıkları ilk iki yıllık raporlama döneminde Kapsam 3 sera gazı emisyonlarını açıklamaları zorunlu değildir. Şirket, ikinci TSRS raporlama dönemi olan 2025 yılında da söz konusu muafiyetten yararlanmış; Kapsam 1 ve Kapsam 2 sera gazı emisyonlarını raporlamış, Kapsam 3 emisyonlarını ise açıklama kapsamına almamıştır. Şirket, takip eden raporlama dönemlerinde Kapsam 3 emisyonlarının TSRS 2 hükümlerine uygun şekilde ölçülmesi ve açıklanması amacıyla değer zinciri veri toplama, emisyon faktörü belirleme ve iç kontrol süreçlerini geliştirmektedir.

Şirket, geçiş muafiyetlerinin sona ermesini takiben sürdürülebilirlikle ilgili diğer risk ve fırsatları da raporlama kapsamına dâhil etmeyi; Kapsam 3 sera gazı emisyonlarını ölçmeyi ve sürdürülebilirlikle ilgili finansal açıklamalarını finansal tablolarla eş zamanlı olarak yayımlamayı hedeflemektedir.

Önemlilik Değerlendirmesi

Şirket, iklimle ilgili risk ve fırsatların belirlenmesi ve önceliklendirilmesi sürecinde finansal önemlilik ile paydaş önceliklerini birlikte dikkate alan bütüncül bir değerlendirme yaklaşımı benimsemiştir. Bu kapsamda önemlilik değerlendirmesi; sektör dinamikleri, Şirket faaliyetlerinin özellikleri, TSRS gereklilikleri, üst yönetim değerlendirmeleri ve iç ile dış paydaşlardan alınan geri bildirimler dikkate alınarak gerçekleştirilmiştir. Paydaş görüşleri, sürdürülebilirlik önemlilik anketi aracılığıyla toplanmış ve çevresel, sosyal ve yönetişim konuları önem düzeylerine göre değerlendirilmiştir.

İklimle ilgili risk ve fırsatların finansal önemlilik değerlendirmesinde ise Şirket faaliyetlerinin niteliği dikkate alınarak hasılat, toplam varlıklar, stoklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve brüt kâr gibi temel finansal göstergeler referans alınmıştır. Belirlenen finansal önemlilik eşikleri, iklim risk ve fırsatlarının potansiyel finansal etkilerinin göreli önem düzeyinin değerlendirilmesi ve önceliklendirilmesinde destekleyici bir araç olarak kullanılmıştır.

Bununla birlikte nihai önemlilik değerlendirmesi yalnızca finansal büyüklüklere dayandırılmamış; riskin gerçekleşme olasılığı, zaman ufku, maruz kalınan faaliyetler ve stratejik etkileri de birlikte değerlendirilmiştir.

2025 raporlama döneminde, iklimle ilgili risklerin proje bazında maliyetler, satış gelirleri, varlık değerleri ve nakit akışları üzerindeki etkilerinin nicel olarak değerlendirilmesine yönelik veri toplama, sınıflandırma ve modelleme çalışmaları devam etmektedir. Bu nedenle ilgili finansal etkiler mevcut raporlama döneminde ağırlıklı olarak nitel açıklamalar yoluyla sunulmuştur. Veri altyapısının ve analiz yöntemlerinin geliştirilmesine paralel olarak, gelecek raporlama dönemlerinde nicel finansal etki analizlerinin kapsamının kademeli olarak genişletilmesi planlanmaktadır.

Finansal Önemlilik Değerlendirmesinde Kullanılan Referans Göstergeler

Finansal gösterge	Değerlendirme amacı	Referans önemlilik eşiği[1]
Hasılat	Satış gelirleri üzerindeki potansiyel etkilerin değerlendirilmesi	%1
Toplam varlıklar	Varlık değerleri üzerindeki potansiyel etkilerin değerlendirilmesi	%1
Stoklar	Proje geliştirme maliyetleri ve stok değerindeki değişimlerin değerlendirilmesi	%2
Brüt kâr	Operasyonel maliyet değişimlerinin değerlendirilmesi	%10
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	Gayrimenkul portföyü üzerindeki etkilerin değerlendirilmesi	Toplam varlık yaklaşımı ile birlikte değerlendirilmiştir

[1] Belirtilen oranlar, finansal önemlilik değerlendirmesinde kullanılan referans eşiklerdir. İklimle ilgili risk ve fırsatların nihai önem düzeyi; finansal büyüklüklerin yanı sıra gerçekleşme olasılığı, zaman ufku, stratejik etkileri ve Şirket faaliyetleri üzerindeki potansiyel etkileri birlikte dikkate alınarak belirlenmektedir.

Uyumlu Standartlar ve Referanslar

Faaliyetlerle ilişkili sürdürülebilirlik açıklamalarının hazırlanmasında TSRS Sektör Bazlı Rehberler – Cilt 35: Ev İnşaatçıları dokümanında yer alan sektör spesifik açıklama konuları ve faaliyet metrikleri esas alınmıştır. Bu kapsamda; arazi kullanımı ve ekolojik etkiler, kaynak verimliliği odaklı tasarım, iklim değişikliğine uyum ile faaliyet metriklerine ilişkin sektör özelindeki göstergeler değerlendirilmiştir.

Şirket'in ana faaliyetlerinin gayrimenkul geliştirme, konut projelerinin planlanması, inşası, satışı ve teslim süreçlerinde yoğunlaşması nedeniyle TSRS Sektör Bazlı Rehberler – Cilt 35 temel referans olarak kullanılmıştır. Sektörel rehberde yer alan açıklamalar, DAP Gayrimenkul'ün faaliyet yapısı ve değer zinciri dikkate alınarak değerlendirilmiş; raporlama döneminde öncelikli olarak faaliyet metrikleri ile iklimle bağlantılı önemli risk ve fırsatların raporlanmasına odaklanılmıştır.

İklimle bağlantılı risk ve fırsatların belirlenmesi ile senaryo analizlerinin oluşturulması sürecinde; IPCC AR6, Türkiye Meteoroloji Genel Müdürlüğü (MGM) tarafından yayımlanan iklim projeksiyonları ve iklim değerlendirme raporları, Türkiye İklim Değişikliğine Uyum Stratejisi ve Eylem Planı, World Resources Institute (WRI) Aqueduct Water Risk Atlas, Network for Greening the Financial System (NGFS) senaryoları ile ilgili ulusal ve uluslararası teknik rehberler referans alınmıştır.

Bu kaynaklar doğrultusunda gerçekleştirilen değerlendirmeler; DAP Gayrimenkul'ün faaliyet gösterdiği bölgelerde karşılaşabileceği fiziksel ve geçiş risklerinin sistematik olarak analiz edilmesine, iklim değişikliğine uyum kapasitesinin değerlendirilmesine ve sürdürülebilir gayrimenkul geliştirme yaklaşımının raporlanmasına temel oluşturmuştur.

Güvence Denetimi

29 Aralık 2023 tarihli ve 32414 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan KGK Kararıyla TSRS kapsamına giren işletmeler için 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan hesap dönemlerine ilişkin sürdürülebilirlik raporlaması zorunlu hâle getirilmiş; ardından KGK'nın 2 Eylül 2024 tarihli Kararı, 5 Eylül 2024 tarihli ve 32653 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak bu raporların düzenlendikleri ilk yıldan itibaren bağımsız güvence denetimine tabi tutulmasını ve denetimlerin başlangıçta sınırlı güvence seviyesinde yürütülmesini zorunlu kılmıştır; ayrıca TSRS 1'in 84'üncü paragrafındaki "finansal raporların" ifadesi "sürdürülebilirlikle ilgili finansal açıklamaların" şeklinde değiştirilmiştir. KGK tarafından zorunlu tutulan bağımsız denetim kapsamında, bu raporda yer alan sürdürülebilirlik bilgileri sınırlı güvence denetimine tabi tutulmuştur.

Söz konusu güvence denetimi, Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş. şirketi tarafından

• Güvence Denetimi Standardı 3000 (GDS 3000) – Tarihi Finansal Bilgilerin Bağımsız Denetimi veya Sınırlı Bağımsız Denetimi Dışındaki Güvence Denetimleri ve

• Güvence Denetimi Standardı 3410 (GDS 3410) – Sera Gazı Beyanlarına İlişkin Güvence Denetimlerin standartları uyarınca gerçekleştirilmiştir.

Sınırlı güvence denetimi kapsamında yürütülen çalışmalar sürdürülebilirlik bilgilerinin, TSRS ile uyumlu olarak hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin makul ancak sınırlı düzeyde güvence sağlanmasını amaçlamaktadır.

Bağımsız güvence beyanına ve denetimin kapsamına ilişkin ayrıntılı bilgiler, raporun "EKLER" bölümünde yer almaktadır.

Şirket Hakkında

Kurumsal Bilgi

DAP Gayrimenkul, gayrimenkul sektöründe yaklaşık yarım asra yaklaşan deneyime sahip DAP Grubu bünyesinde faaliyet göstermektedir. Temelleri 1981 yılında Eltes İnşaat ile atılan Şirket, 2021 yılında gerçekleştirilen unvan değişikliği sonrasında faaliyetlerini DAP Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adı altında sürdürmektedir. Merkezi İstanbul'da bulunan Şirket'in payları Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

DAP Gayrimenkul, konut, ofis, ticari gayrimenkul ve karma kullanım projelerinin geliştirilmesi alanlarında faaliyet göstermektedir. Şirket, faaliyetlerini "Doğru Alanda Projeler" yaklaşımı doğrultusunda yürütmekte; yatırım kararlarında bölgesel ihtiyaçları, kentsel gelişim dinamiklerini, kullanıcı beklentilerini ve uzun vadeli değer yaratma potansiyelini dikkate almaktadır. Bu doğrultuda arsa seçiminden proje geliştirme ve uygulama süreçlerine kadar tüm aşamalarda mimari tasarım, fonksiyonellik, kullanıcı deneyimi ve bulunduğu çevreyle uyum birlikte değerlendirilmektedir.

Bugüne kadar yaklaşık 2,5 milyon metrekarenin üzerinde inşaat alanı geliştiren DAP Gayrimenkul; 15 binin üzerinde konut, ofis, ticari alan, iş merkezi, otel, okul ve sağlık yapısını hayata geçirmiştir. Şirket, İstanbul başta olmak üzere Türkiye'nin farklı bölgelerinde geliştirdiği projelerle faaliyetlerini sürdürmektedir.

Vizyon

İşine, insana ve çevreye duyduğu saygı doğrultusunda geçmişten gelen deneyimini geleceğe taşıyarak, geliştirdiği projeler aracılığıyla ekonomik ve sosyal değer üreten, faaliyet gösterdiği sektör ve bölgelerde örnek alınan bir kurum olmaktır.

Misyon

Yatırım yaptığı bölgelere değer katmayı esas alan bir gayrimenkul geliştiricisi olarak; mimari kaliteyi, kullanıcı ihtiyaçlarını ve şehirle uyumu gözeten yaşam alanları geliştirmek, bulunduğu çevreye uzun vadeli katkı sağlayan projeler üretmektir.

Sermaye/Ortaklık Yapısı

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla DAP Gayrimenkul'ün çıkarılmış sermayesi 2.650.000.000 TL olup, kayıtlı sermaye tavanı 10.000.000.000 TL'dir. Şirket sermayesi her biri 1 TL nominal değere sahip paylardan oluşmaktadır.

Şirket'in ortaklık yapısında Ziya Yılmaz %37,16, Rafet Yılmaz %24,77 ve DAP Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. %9,31 oranında pay sahibidir. Halka açık kısım ve diğer yatırımcıların toplam payı ise %28,76 seviyesindedir.

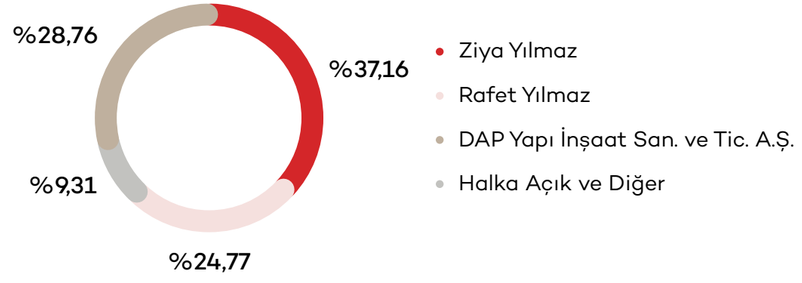
Şirket sermayesi A, B ve C grubu nama yazılı paylardan oluşmaktadır. A grubu paylar yönetim kuruluna aday gösterme ve genel kurulda oy imtiyazı hakkına sahipken, B grubu paylar yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı taşımaktadır. C grubu payların herhangi bir imtiyazı bulunmamaktadır.

2025 yılı içerisinde Şirket tarafından yürütülen pay geri alım programı kapsamında 1.400.000 adet pay iktisap edilmiş olup, söz konusu program 25 Ağustos 2025 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile sonlandırılmıştır.

DAP Gayrimenkul'ün sermaye yapısı, Şirket'in faaliyetlerini sürdürmesi ve uzun vadeli stratejik hedeflerini gerçekleştirmesi için gerekli finansal temeli oluşturmaktadır.

Ortak Adı	Pay Oranı (%)
Ziya Yılmaz	37,16
Rafet Yılmaz	24,77
DAP Yapı İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	9,31
Halka Açık ve Diğer	28,76
Toplam	**100,00**

Pay Oranı (%)



Faaliyet Lokasyonları ve Proje Portföyü

DAP Gayrimenkul, faaliyetlerini ağırlıklı olarak İstanbul'da yürütmekte olup konut, ofis, ticari ünite ve karma kullanım projeleri geliştirmektedir. Şirket, proje geliştirme faaliyetlerinde az katlı mimari, "Sağlıklı Ev" yaklaşımı, kullanıcı odaklı tasarım ve çevresel kalite kriterlerini ön planda tutmaktadır. Projelerin önemli bir bölümü Emlak Konut GYO A.Ş. ile geliştirilen gelir paylaşımı modeli kapsamında yürütülmektedir.

2025 raporlama dönemi itibarıyla şirket portföyü; tamamlanmış projeler ile inşaatı devam eden ve geliştirme aşamasındaki projelerden oluşmaktadır. Faaliyetler ağırlıklı olarak İstanbul'un Üsküdar, Çekmeköy, Nişantaşı, Levent, Ataşehir ve Sarıyer bölgelerinde yoğunlaşırken, Kocaeli Kartepe ve İzmir Alaçatı'nda yeni proje geliştirme çalışmaları da devam etmektedir.

TAMAMLANAN PROJELER

2025 yılı ve öncesinde tamamlanan başlıca projeler aşağıda sunulmaktadır:

Proje	Lokasyon	Proje Özeti	Durum
Validebağ Konakları	Üsküdar / İstanbul	Emlak Konut GYO A.Ş. arsası üzerinde gelir paylaşımı modeliyle geliştirilen, az katlı mimariye sahip lüks konut projesidir. 1+0 ile 6+1 arasında farklı konut tiplerinden oluşmaktadır. Kesin kabul süreci ve proje tamamlanarak kullanıcılarına teslim edilmiştir.	Tamamlandı
Ormanköy	Çekmeköy / İstanbul	Sağlıklı Ev konsepti doğrultusunda geliştirilen, bahçe villa ve teras villa tiplerini içeren konut ve ticari ünite projesidir. Projede kademeli olarak geçici kabul, kesin kabul ve yapı kullanım izin süreçleri tamamlanmıştır.	Tamamlandı

DEVAM EDEN PROJELER

2025 raporlama dönemi itibarıyla DAP Gayrimenkul'ün devam eden başlıca projeleri aşağıda sunulmaktadır:

Proje	Lokasyon	Proje Kapsamı	Yer Teslimi	Revize İş Bitim Tarihi	Güncel Durum
Nişantaşı Koru	Nişantaşı / İstanbul	Konut, ofis ve ticari ünitelerden oluşan karma kullanım projesidir. Toplam 196 bağımsız bölüm (35 ticari ünite dâhil) bulunmaktadır. Az katlı mimari ve Sağlıklı Ev konseptiyle geliştirilmektedir.	08.05.2018	25.03.2027	İnşaat faaliyetleri devam etmektedir.
Yeni Levent	Sarıyer / İstanbul	Konut ve ticari ünitelerden oluşan karma kullanım projesidir. Proje revizyonu sonrasında toplam bağımsız bölüm sayısı 1.019'a yükselmiştir.	19.04.2021	29.10.2026	İnşaat faaliyetleri devam etmektedir.
Ataşehir 173	Ataşehir / İstanbul	Konut, ofis ve ticari ünitelerden oluşan karma kullanım projesidir. İlk etap kapsamında 173 bağımsız bölüm için yapı ruhsatı alınmıştır.	22.06.2022	10.10.2028	İnşaat ve proje geliştirme çalışmaları devam etmektedir.

Bunlara ilave olarak Kartepe/Maşukiye ve Alaçatı projelerinde mimari tasarım, proje geliştirme ve planlama çalışmaları sürdürülmektedir. Bu projeler henüz geliştirme aşamasında olup inşaat faaliyetleri başlamamıştır.

Revize iş programları dikkate alındığında projelerin tamamlanma takvimleri; tasarım revizyonları, ruhsat süreçleri, proje kapsamındaki değişiklikler ve inşaat faaliyetlerinin ilerleme durumuna bağlı olarak güncellenmektedir. Şirket, proje yönetim süreçlerinde zaman, maliyet ve kalite performansını düzenli olarak izleyerek proje risklerini etkin şekilde yönetmektedir.

Dijital Dönüşüm ve Bilgi Güvenliği

DAP Gayrimenkul, dijital dönüşümü operasyonel verimliliği artıran, veri kalitesini güçlendiren ve kurumsal karar alma süreçlerini destekleyen stratejik bir unsur olarak değerlendirmektedir. Bu kapsamda 2025 yılında SAP S/4HANA dönüşüm programı başlatılmış, ayrıca müşteri ilişkileri ve pazarlama süreçlerinin yönetimi amacıyla Salesforce Sales Cloud ve Marketing Cloud çözümleri devreye alınmıştır. Dijital dönüşüm çalışmalarının 2026 yılında da süreç entegrasyonlarının artırılmasıyla devam etmesi planlanmaktadır.

Bilgi güvenliği kapsamında şirket genelinde Bilgi Güvenliği Politikası uygulanmakta; ağ erişim yönetimi, son kullanıcı güvenliği, yama yönetimi, e-posta güvenliği, yedekleme ve sistem izleme gibi kontrollerle bilgi varlıklarının gizliliği, bütünlüğü ve erişilebilirliği korunmaktadır. Olası siber olaylara yönelik müdahale süreçleri tanımlanmış olup, iş sürekliliğini destekleyen teknik ve idari tedbirler uygulanmaktadır.

2025 yılı raporlama döneminde kişisel veri ihlali, müşteri verisi sızıntısı veya raporlanabilir nitelikte herhangi bir siber güvenlik olayı yaşanmamış; veri güvenliğine ilişkin doğrulanmış bir şikâyet kaydedilmemiştir. Şirket, dijital altyapısını ve bilgi güvenliği uygulamalarını operasyonel dayanıklılığı ve sürdürülebilir kurumsal yönetimi destekleyen temel unsurlar arasında değerlendirmektedir.

İş Modeli ve Değer Zinciri

DAP Gayrimenkul'ün iş modeli; arsa geliştirme, proje planlama, tasarım, tedarik, inşaat, satış ve satış sonrası hizmetlerden oluşan entegre bir değer zincirine dayanmaktadır.

Şirket, değer zincirinin tüm aşamalarında müşteriler, çalışanlar, tedarikçiler, hissedarlar, yatırımcılar, kamu kurumları ve diğer ilgili paydaşlarla şeffaf, sürekli ve karşılıklı iletişim yürütmektedir.

Çalışanlar ve tedarikçilerle ihtiyaç doğrultusunda toplantılar düzenlenmekte; hissedarlarla Yatırımcı İlişkileri Bölümü aracılığıyla günlük iletişim sürdürülmekte, müşterilerle ise kurumsal internet sitesi, çağrı merkezi ve satış ofisleri aracılığıyla düzenli etkileşim sağlanmaktadır. Müşteri anketleri, satış öncesi talep toplama çalışmaları ve satış sonrası geri bildirimler analiz edilerek proje geliştirme süreçleri, ürün tasarımı, ödeme planları ve müşteri deneyiminin sürekli iyileştirilmesinde kullanılmaktadır.

DAP GAYRİMENKUL DEĞER ZİNCİRİ

Değer Zinciri Aşaması	Faaliyet Kategorisi	İlgili Paydaşlar / Birimler	Temel Etkiler / Bağımlılıklar
YUKARI YÖNLÜ AKIŞ Proje geliştirme sürecinin başlangıcı ve girdilerin temin edildiği aşamalar	Arsa geliştirme ve proje fırsatlarının belirlenmesi	• İş Geliştirme • Arazi Sahipleri • Kamu Kurumları	İmar süreçleri, arazi geliştirme fırsatları, yatırım kararları ve proje portföyünün oluşturulması
	Mimari ve mühendislik tasarımı	• Mimarlık ve Mühendislik Ofisleri • Danışmanlar • Proje Geliştirme	Sürdürülebilir tasarım ilkeleri, enerji verimliliği, kullanıcı ihtiyaçları ve proje kalitesi
	Ruhsatlandırma ve yasal süreçler	• Belediyeler • Bakanlıklar • Hukuk Birimi	Ruhsat ve izin süreçlerinin zamanında tamamlanması, mevzuata uyum
	Yapı malzemeleri ve hizmet tedariki	• Satın Alma • Tedarikçiler • Ana Yükleniciler • Alt Yükleniciler	Tedarik sürekliliği, kalite, maliyet yönetimi, çevresel performans ve iş sürekliliği
	Finansman ve yatırım yönetimi	• Finans • Bankalar • Hissedarlar • Yatırımcı İlişkileri	Finansmana erişim, nakit akışı, yatırımcı güveni ve proje finansmanı
DAP GAYRİMENKUL OPERASYONLARI Projelerin planlandığı, gerçekleştirildiği ve yönetildiği operasyonel süreçler	Proje planlama ve geliştirme	• Proje Geliştirme • Teknik Ofis • Proje Yönetimi	Proje kapsamı, zaman planı, bütçe ve kaynak yönetimi
	İnşaat ve şantiye yönetimi	• Şantiye Yönetimi • Ana Yükleniciler • Alt Yükleniciler • Çalışanlar	İş sağlığı ve güvenliği, kalite yönetimi, çevresel etkilerin kontrolü ve proje performansı
	Kalite kontrol ve teknik denetim	• Teknik Kontrol • Kalite Yönetimi • Bağımsız Denetim Kuruluşları	Yapı kalitesinin güvence altına alınması ve teknik uygunluk
	Sürdürülebilirlik ve çevresel yönetim	• Sürdürülebilirlik Birimi • Teknik Birimler	Enerji, su ve atık yönetimi, çevresel performansın iyileştirilmesi ve iklim risklerinin yönetimi
	Satış ve pazarlama	• Satış • Pazarlama • Kurumsal İletişim	Pazar analizi, müşteri beklentilerinin belirlenmesi ve satış performansı
	Kurumsal destek süreçleri	• Finans • İnsan Kaynakları • Bilgi Teknolojileri • Hukuk • İç Kontrol	Kurumsal yönetişim, operasyonel süreklilik ve risk yönetimi
AŞAĞI YÖNLÜ AKIŞ Müşteriye değer sunulan, teslimat sonrası hizmetlerin ve geri bildirimlerin yönetildiği aşamalar	Satış ve müşteri ilişkileri	• Satış Ekipleri • Müşteriler	Müşteri beklentilerinin anlaşılması, satış süreçlerinin yönetimi ve müşteri memnuniyeti
	Konut ve ticari ünite teslim süreçleri	• Proje Yönetimi • Teknik Ekipler • Müşteriler	Zamanında ve kaliteli teslimat, kullanıcı deneyimi
	Satış sonrası hizmetler	• Müşteri Hizmetleri • Teknik Destek • Site Yönetimleri	Talep ve şikayetlerin yönetimi, müşteri memnuniyetinin sürdürülmesi
	Pazar araştırması ve müşteri ihtiyaç analizi	• Müşteriler • Satış Pazarlama	Talep toplama çalışmaları, müşteri anketleri ve pazar analizleri doğrultusunda proje konsepti, ürün tipi ve ödeme planlarının geliştirilmesi

Yönetişim

DAP Gayrimenkul ‘de Yönetişim Yapısı

2025 raporlama dönemi itibarıyla DAP Gayrimenkul’ün yönetişim yapısı; Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Şirket Esas Sözleşmesi çerçevesinde oluşturulmuştur. Yönetim Kurulu; şirket stratejisinin belirlenmesi, finansal ve operasyonel performansın gözetimi, risk yönetimi, iç kontrol sistemlerinin etkinliğinin izlenmesi ve kurumsal yönetim ilkelerine uyumun sağlanmasından sorumludur.

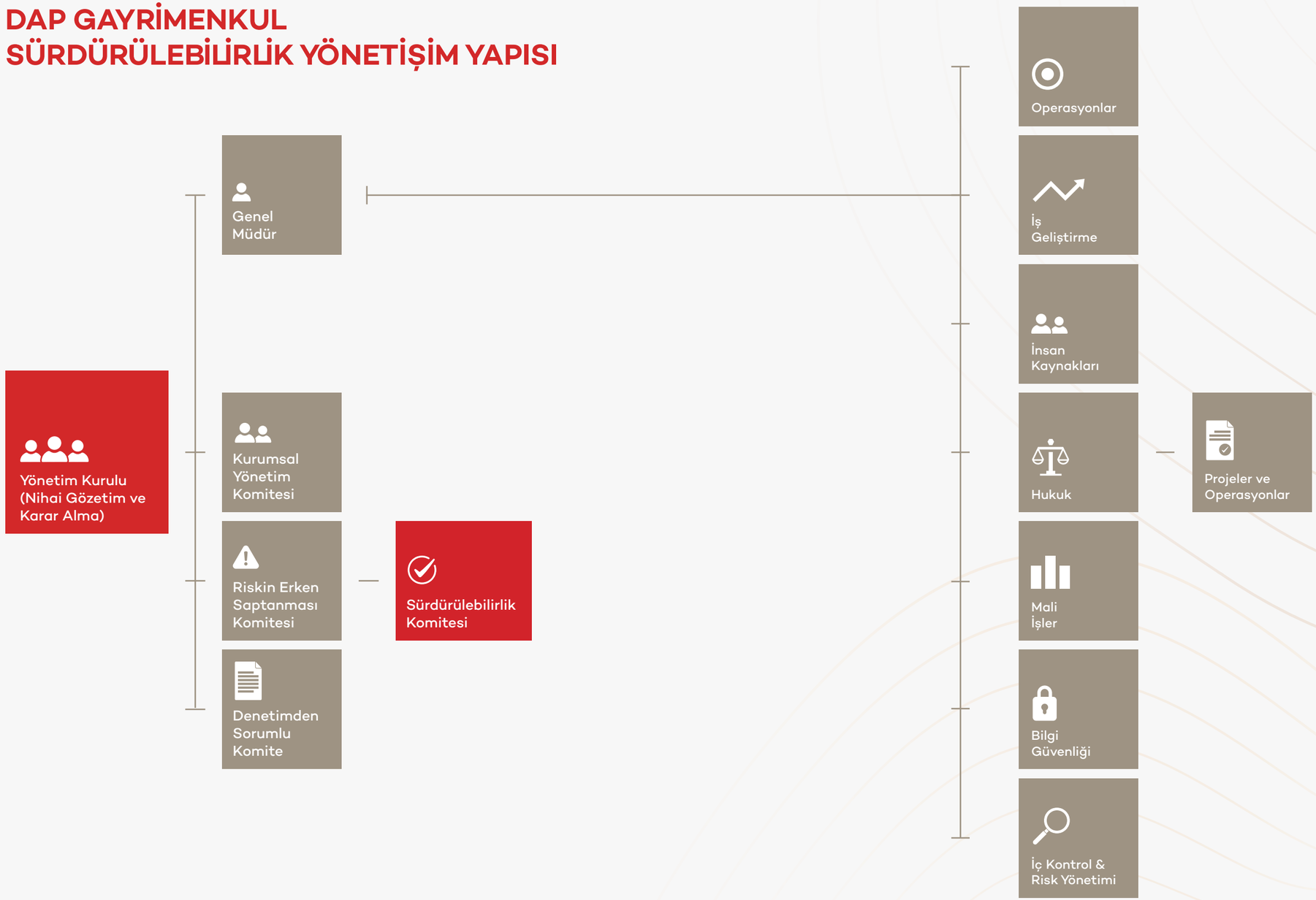
31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu; bir Yönetim Kurulu Başkanı, bir Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı, iki Yönetim Kurulu Üyesi ve SPK bağımsızlık kriterlerini sağlayan iki bağımsız yönetim kurulu üyesi olmak üzere altı üyeden oluşmaktadır. Yönetim Kurulu yapısı, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri doğrultusunda oluşturulmuş olup Yönetim Kurulu Başkanı ile Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı şirketi temsil ve ilzama yetkili, diğer Yönetim Kurulu üyeleri ise icracı olmayan yapısıyla Yönetim Kurulu’nun gözetim fonksiyonunu desteklemektedir.

Adı Soyadı	Görevi	Yönetim Kurulu Statüsü	Temel Uzmanlık Alanı
Dr. Ziya Yılmaz	Yönetim Kurulu Başkanı	İcracı	Gayrimenkul geliştirme, yatırım yönetimi, stratejik yönetim
Rafet Yılmaz	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	İcracı	Gayrimenkul yatırımları, turizm, proje geliştirme
Av. Yusuf Aydın	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan	Hukuk, şirketler hukuku, inşaat hukuku
Av. Tarık Sönmez	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan	İnşaat hukuku, şirketler hukuku, kurumsal uyum
Murat Parmakçı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız	Sermaye piyasaları, finans, kurumsal yönetim
Dr. Uğur Serencam	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız	İnşaat mühendisliği, kamu yönetimi, altyapı ve akademi

Şirket’in yönetişim anlayışı; şeffaflık, hesap verebilirlik, adillik ve sorumluluk ilkeleri doğrultusunda şekillenmekte olup sürdürülebilirlik yaklaşımı kurumsal karar alma süreçlerinin ayrılmaz bir unsuru olarak değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda çevresel, sosyal ve yönetişim konuları Şirket’in uzun vadeli değer yaratma yaklaşımının temel bileşenlerinden biri olarak ele alınmaktadır.

2025 yılı içerisinde sürdürülebilirlik yönetişim yapısının güçlendirilmesi amacıyla Yönetim Kurulu kararıyla Sürdürülebilirlik Komitesi kurulmuş; Sürdürülebilirlik Politikası onaylanmış ve TSRS kapsamında hazırlanan ilk sürdürülebilirlik raporu Yönetim Kurulu tarafından değerlendirilerek onaylanmıştır. Bu gelişmeler sürdürülebilirlik konularının kurumsal yönetişim yapısına sistematik biçimde entegre edilmesini desteklemiştir.

DAP GAYRİMENKUL SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK YÖNETİŞİM YAPISI



Yönetim Kurulu'nun Sürdürülebilirlikteki Rolü

Yönetim Kurulu, DAP Gayrimenkul'ün sürdürülebilirlik stratejisinin oluşturulması, uygulanması ve izlenmesinden nihai olarak sorumludur. Yönetim Kurulu; iklim değişikliği, enerji verimliliği, karbon yönetimi, sürdürülebilir finansman, tedarik zinciri uygulamaları ve kurumsal yönetişim başta olmak üzere sürdürülebilirlikle ilişkili risk ve fırsatları düzenli olarak değerlendirmektedir.

Sürdürülebilirlik hedefleri ve politikaları, üst yönetim ve Yönetim Kurulu komiteleri tarafından hazırlanan değerlendirme ve öneriler doğrultusunda Yönetim Kurulu tarafından gözden geçirilmekte ve onaylanmaktadır. Yönetim Kurulu ayrıca sürdürülebilirlik performansını, kaynak tahsisini ve stratejik öncelikleri düzenli olarak izlemekte; performans göstergelerindeki gelişmeleri değerlendirerek gerekli görülen durumlarda düzeltici ve iyileştirici kararlar almaktadır.

Yönetim Kurulu, sürdürülebilirlikle ilişkili gelişmeleri düzenli toplantıları kapsamında ele almaktadır. Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Sürdürülebilirlik Komitesi tarafından hazırlanan analizler, risk değerlendirmeleri, performans göstergeleri ve öneriler Yönetim Kurulu gündemine taşınmakta; alınan kararlar doğrultusunda ilgili iş birimlerine gerekli yönlendirmeler yapılmaktadır.

2025 yılı içerisinde Yönetim Kurulu gündeminde;
- Sürdürülebilirlik Komitesi'nin kurulması,
- Kurumsal karbon ayak izi çalışmalarının başlatılması,
- Sürdürülebilirlik Politikası'nın hazırlanması ve onaylanması,
- TSRS kapsamında hazırlanan sürdürülebilirlik raporunun değerlendirilmesi,
- Sürdürülebilirlik raporunun kamuya açıklanmasına ilişkin kararların alınması

gibi konular yer almıştır.

Yönetim Kurulu Yetkinlikleri

Yönetim Kurulu üyelerinin sahip olduğu farklı bilgi, deneyim ve uzmanlık alanları; Şirket'in sürdürülebilir büyüme hedefleri doğrultusunda yatırım kararlarının değerlendirilmesi, iklim değişikliği kaynaklı risk ve fırsatların yönetimi, finansal etkilerin analiz edilmesi, mevzuata uyumun sağlanması ve kurumsal yönetişim uygulamalarının geliştirilmesini desteklemektedir.

Yönetim Kurulu Başkanı Dr. Ziya Yılmaz, gayrimenkul geliştirme ve yatırım yönetimi alanlarında uzun yıllara dayanan deneyimiyle Şirket'in stratejik yönünün belirlenmesine liderlik etmektedir. Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Rafet Yılmaz ise gayrimenkul ve turizm sektörlerindeki yatırım ve yöneticilik deneyimiyle büyüme stratejileri ve yatırım kararlarına katkı sağlamaktadır.

Yönetim Kurulu Üyeleri Av. Yusuf Aydın ve Av. Tarık Sönmez, şirketler hukuku, inşaat hukuku ve kurumsal uyum alanlarındaki uzmanlıklarıyla hukuki risklerin yönetimi, mevzuata uyum ve kurumsal yönetişim uygulamalarının güçlendirilmesine katkı sağlamaktadır.

Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri Murat Parmakçı ve Dr. Uğur Serencam ise sermaye piyasaları, finans, kamu yönetimi, mühendislik ve kurumsal yönetişim alanlarındaki bilgi ve deneyimleriyle Yönetim Kurulu'nun objektif karar alma, risk yönetimi, iç kontrol ve gözetim fonksiyonunu desteklemektedir.

Yönetim Kurulu, görev alanına giren sürdürülebilirlik konularının etkin biçimde yönetilebilmesi amacıyla ulusal ve uluslararası düzenlemelerdeki gelişmeleri, sürdürülebilirlik raporlama standartlarını ve sektörel uygulamaları takip etmekte; ihtiyaç duyulan konularda Yönetim Kurulu komitelerinin değerlendirmeleri ile uzman görüşlerinden yararlanarak karar alma süreçlerini desteklemektedir.

Komiteler ve Destek Yapıları

DAP Gayrimenkul 'de Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarını etkin şekilde yerine getirebilmesini desteklemek amacıyla Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi, Kurumsal Yönetim Komitesi ve 2025 yılı itibarıyla Sürdürülebilirlik Komitesi faaliyet göstermektedir. Komiteler, görev alanlarına giren konularda yaptıkları değerlendirme ve önerileri Yönetim Kurulu'na sunarak karar alma ve gözetim süreçlerine katkı sağlamaktadır. yönetişim uygulamalarının geliştirilmesini desteklemektedir.

Yönetim Kurulu Bünyesinde Faaliyet Gösteren Komiteler

Komite	Başkan	Üyeler	2025 Toplantı Sayısı
Denetimden Sorumlu Komite	Murat Parmakçı	Uğur Serencam	11
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Murat Parmakçı	Tarık Sönmez	7
Kurumsal Yönetim Komitesi	Murat Parmakçı	Yusuf Aydın, Sibel Arslan	2

Komitelerin temel görev ve sorumlulukları aşağıda özetlenmektedir:

• Denetimden Sorumlu Komite, finansal raporlama süreçleri, muhasebe sistemi, iç kontrol ve iç denetim mekanizmaları ile bağımsız denetim faaliyetlerinin etkinliğini gözetmekte; finansal raporlamanın güvenilirliği ve mevzuata uygunluğuna ilişkin değerlendirmelerini Yönetim Kurulu'na sunmaktadır.

• Riskin Erken Saptanması Komitesi, şirket faaliyetlerini etkileyebilecek stratejik, finansal, operasyonel ve sürdürülebilirlikle ilişkili risk ve fırsatları değerlendirerek risk yönetim sisteminin etkinliğini izlemekte ve Yönetim Kurulu'na önerilerde bulunmaktadır.

• Kurumsal Yönetim Komitesi, şirketin kurumsal yönetim ilkelerine uyumunu izlemekte, yatırımcı ilişkileri faaliyetlerini gözetmekte ve SPK düzenlemeleri kapsamında Aday Gösterme Komitesi ile Ücret Komitesi görevlerini de yerine getirmektedir.

Sürdürülebilirlik Komitesi

2025 yılında Yönetim Kurulu kararıyla oluşturulan Sürdürülebilirlik Komitesi, Şirket'in sürdürülebilirlik çalışmalarının koordinasyonundan sorumludur. Komite; sürdürülebilirlik stratejisinin uygulanmasını izlemekte, çevresel, sosyal ve yönetişim performansını değerlendirmekte, iklim değişikliği kaynaklı risk ve fırsatları analiz etmekte ve Yönetim Kurulu'na düzenli raporlama yapmaktadır.

Komite ayrıca sürdürülebilirlik politikalarının geliştirilmesi, performans göstergelerinin belirlenmesi, TSRS raporlama süreçlerinin koordinasyonu ve ulusal ile uluslararası gelişmelerin takip edilmesi görevlerini yerine getirmektedir.

Sürdürülebilirlik Komitesi Yapısı

Üye	Yönetim Kurulundaki Görevi	Komitedeki Görevi	Temel Uzmanlık Alanı	Sürdürülebilirlik Kapsamındaki Katkısı
Dr. Uğur Serencam	Bağımsız YK Üyesi	Başkan	İnşaat mühendisliği, altyapı, kamu yönetimi	Sürdürülebilirlik stratejisinin oluşturulması, teknik değerlendirmeler, iklim ve dayanıklılık yaklaşımının yönlendirilmesi
Murat Parmakçı	Bağımsız YK Üyesi	Üye	Sermaye piyasaları, finans, kurumsal yönetim	TSRS raporlaması, finansal önemlilik değerlendirmeleri, kurumsal yönetişim ve sürdürülebilir finansman
Tarık Sönmez	Yönetim Kurulu Üyesi	Üye	Şirketler hukuku, inşaat hukuku	Mevzuata uyum, etik yönetişim, sözleşmesel riskler ve kurumsal uyum

Komite üyeleri; sürdürülebilirlik, iklim değişikliği, kurumsal yönetişim ve sürdürülebilirlik raporlaması alanlarındaki bilgi ve yetkinliklerini geliştirmeye yönelik eğitim ve kapasite geliştirme faaliyetlerini sürdürmektedir. Gerekli görülen konularda dış uzman görüşlerinden yararlanılmakta; ulusal ve uluslararası düzenlemeler ile raporlama standartlarındaki gelişmeler düzenli olarak takip edilmektedir. Bu kapsamda Komite Başkanı Dr. Uğur Serencam'ın kurumsal sürdürülebilirlik raporlaması ve iş sürekliliği yönetim sistemi alanlarında aldığı eğitimler, komitenin teknik kapasitesinin güçlendirilmesine katkı sağlamaktadır.

Komite, 2025 yılı içerisinde beş toplantı gerçekleştirmiş; kurumsal karbon ayak izi çalışmalarının yürütülmesi, Sürdürülebilirlik Politikası'nın hazırlanması, TSRS kapsamında hazırlanan sürdürülebilirlik raporunun değerlendirilmesi ve sürdürülebilirlik performansına ilişkin gelişmelerin izlenmesi gibi konuları ele alarak değerlendirmelerini Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

İç Kontrol ve Denetim Mekanizmaları

DAP Gayrimenkul'de iç kontrol ve denetim mekanizmaları, Yönetim Kurulu gözetiminde yürütülmekte olup Denetimden Sorumlu Komite ile Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından desteklenmektedir. Komitelerin görev ve sorumluluklarına ilişkin detaylar "Komiteler ve Destek Yapıları" bölümünde açıklanmıştır.

Şirket organizasyon yapısında İç Kontrol ve Risk Yönetimi Yöneticisi ile Bilgi Güvenliği Sorumlusu doğrudan Yönetim Kurulu'na bağlı olarak görev yapmakta; bu yapı iç kontrol, risk yönetimi ve bilgi güvenliği süreçlerinin bağımsız şekilde izlenmesini desteklemektedir. Operasyonel süreçlerin uygulanması ise Genel Müdür koordinasyonunda ilgili genel müdür yardımcıları ve iş birimleri tarafından yürütülmektedir.

İç kontrol sistemi; finansal raporlamanın güvenilirliğinin sağlanması, operasyonel süreçlerin etkinliğinin artırılması, yürürlükteki mevzuata uyumun desteklenmesi ve Şirket faaliyetlerini etkileyebilecek risklerin zamanında belirlenmesine yönelik kontrol mekanizmalarından oluşmaktadır. İç kontrol faaliyetlerinden elde edilen bulgular, risk yönetimi değerlendirmeleriyle birlikte Yönetim Kurulu'nun gözetim ve karar alma süreçlerine girdi sağlamaktadır.

İç Kontrol ve Güvence Yapısı

Fonksiyon	Organizasyondaki Konumu	Temel Sorumluluk
Yönetim Kurulu	En üst gözetim organı	İç kontrol, risk yönetimi ve kurumsal yönetişimin gözetimi
Denetimden Sorumlu Komite	Yönetim Kurulu Komitesi	Finansal raporlama, iç kontrol ve bağımsız denetim süreçlerinin gözetimi
İç Kontrol ve Risk Yönetimi Yöneticisi	Yönetim Kurulu'na bağlı	İç kontrol sisteminin ve risk yönetimi süreçlerinin izlenmesi
Bilgi Güvenliği Sorumlusu	Yönetim Kurulu'na bağlı	Bilgi güvenliği ve bilgi sistemlerine ilişkin kontroller
Genel Müdür ve Üst Yönetim	Operasyonel yönetim	İç kontrol faaliyetlerinin uygulanması ve operasyonel süreçlerin yönetimi

Ücretlendirme ve Performans İlişkisi

DAP Gayrimenkul'de ücretlendirme uygulamaları; Şirket'in uzun vadeli stratejik hedefleri, kurumsal yönetim ilkeleri ve yürürlükteki sermaye piyasası düzenlemeleri doğrultusunda oluşturulan Ücretlendirme Politikası çerçevesinde yürütülmektedir. Politikanın oluşturulması, izlenmesi ve güncellenmesi Yönetim Kurulu sorumluluğunda olup, Ücret Komitesi bulunmaması nedeniyle bu görev Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

Yönetim Kurulu üyeleri ile idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde görevin kapsamı, bilgi ve deneyim seviyesi, sorumluluk alanı, şirket içi ücret dengesi ve sektörel ücret araştırmaları dikkate alınmaktadır. Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri ise bağımsızlıklarını zedelemeyecek şekilde belirlenmekte; kâr payı, pay opsiyonu veya şirket performansına dayalı değişken ücret uygulamaları kullanılmamaktadır.

2025 raporlama dönemi itibarıyla yönetici ücretlendirme sisteminde sürdürülebilirlik veya iklim performans göstergelerine doğrudan bağlı bir teşvik mekanizması bulunmamaktadır. Bununla birlikte Şirket, sürdürülebilirlik yaklaşımını kurumsal yönetim süreçlerine entegre etmeyi hedeflemekte olup, bu kapsamda sürdürülebilirlik yönetişiminin gelişimine paralel olarak performans değerlendirme sisteminin ilerleyen dönemlerde gözden geçirilmesini değerlendirecektir.

Kurumsal Politika Çerçevesi

DAP Gayrimenkul, sürdürülebilirlik yaklaşımını yalnızca çevresel performansla sınırlı görmemekte; yönetişim, etik, insan hakları, çalışan uygulamaları, iş sağlığı ve güvenliği, tedarik zinciri yönetimi ve paydaş ilişkilerini kapsayan bütüncül bir politika sistemi ile desteklemektedir. Yönetim Kurulu gözetiminde oluşturulan kurumsal politika seti, şirket faaliyetlerinin yürürlükteki mevzuat, uluslararası standartlar ve kurumsal yönetim ilkeleri doğrultusunda yürütülmesini amaçlamaktadır.

Kurumsal politika yapısı; sürdürülebilirlik hedeflerinin şirket stratejisine entegre edilmesini, çevresel ve sosyal etkilerin yönetilmesini, etik iş yapış kültürünün güçlendirilmesini ve risklerin sistematik biçimde yönetilmesini desteklemektedir. Politikaların uygulanması ilgili iş birimleri tarafından yürütülmekte, uygulamalara ilişkin değerlendirmeler ise Yönetim Kurulu ve ilgili komiteler tarafından düzenli olarak gözden geçirilmektedir.

Sürdürülebilirliği Destekleyen Kurumsal Politikalar

Politika	Temel Kapsam	Sürdürülebilirliğe Katkısı
Sürdürülebilirlik Politikası	ÇSY yaklaşımı, iklim değişikliği, kaynak verimliliği, yeşil bina yaklaşımı	Sürdürülebilirlik stratejisine yön verir.
İnsan Hakları Politikası	İnsan hakları, eşitlik, ayrımcılığın önlenmesi, çalışan hakları	Sosyal sürdürülebilirliği ve sorumlu iş uygulamalarını destekler.
İnsan Kaynakları Politikası	İşe alım, eğitim, kariyer yönetimi, performans	Çalışan gelişimi ve kurumsal kapasiteyi destekler.
İş Sağlığı ve Güvenliği Politikası	Güvenli çalışma ortamı, risk yönetimi, eğitim	Operasyonel sürekliliğe ve çalışan refahına katkı sağlar.
Tedarikçi Sürdürülebilirlik Politikası	Çevresel ve sosyal kriterler, etik, uyum	Değer zincirinde sürdürülebilirlik anlayışını yaygınlaştırır.
Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Politikası	Etik kurallar, çıkar çatışması, hediye politikası	Kurumsal yönetişim ve etik kültürü güçlendirir.
Bilgilendirme Politikası	Kamuyu aydınlatma, yatırımcı ilişkileri	Şeffaflık ve hesap verebilirliği destekler.

Politikalar birbirinden bağımsız dokümanlar olarak değil, Şirket'in sürdürülebilirlik yönetişim sistemini oluşturan bütünleşik bir yapı olarak ele alınmaktadır. Bu kapsamda çevresel etkilerin yönetimi, çalışan haklarının korunması, iş sağlığı ve güvenliğinin geliştirilmesi, etik iş uygulamalarının yaygınlaştırılması ve sorumlu tedarik zinciri yönetimi ortak bir yönetişim yaklaşımı çerçevesinde uygulanmaktadır.

2025 yılında oluşturulan Sürdürülebilirlik Komitesi ile birlikte politika setinin TSRS gereklilikleri doğrultusunda gözden geçirilmesi, sürdürülebilirlik hedefleriyle ilişkilendirilmesi ve uygulama etkinliğinin izlenmesine yönelik çalışmalar başlatılmıştır

Strateji

Sürdürülebilirlik ve İklim Stratejisi

DAP Gayrimenkul, proje geliştirme faaliyetlerinde sürdürülebilir şehircilik ilkelerini benimseyerek çevresel etkilerin azaltılmasını, doğal kaynakların verimli kullanılmasını ve iklim değişikliğine dayanıklı yaşam alanlarının geliştirilmesini benimsemektedir. Şirket, proje geliştirme sürecinin planlama, tasarım, inşaat ve teslim aşamalarında sürdürülebilirlik ilkelerini bütüncül bir yaklaşımla ele almakta; iklim değişikliğinin oluşturabileceği riskleri ve düşük karbonlu ekonominin sunduğu fırsatları yatırım kararlarının ayrılmaz bir parçası olarak konumlandırmaktadır.

İklim değişikliği Şirket açısından yalnızca çevresel bir konu olmayıp proje maliyetlerini, yatırım kararlarını, tedarik zincirini, varlık değerlerini, satış performansını ve uzun vadeli finansal yeterliliği etkileyebilecek stratejik bir unsur olarak değerlendirilmektedir. Bu kapsamda iklimle ilgili risk ve fırsatlar; proje planlama ve tasarım kriterlerinden malzeme tercihlerine, enerji ve su verimliliği uygulamalarından şantiye yönetimine, finansal planlamadan kaynak tahsisine kadar uzanan karar alma süreçlerinde dikkate alınmaktadır.

Şirket'in sürdürülebilirlik ve iklim stratejisi aşağıdaki temel öncelikler üzerine yapılandırılmıştır:

- İklim değişikliğine dayanıklı ve uzun ömürlü proje tasarımlarının geliştirilmesi,
- Enerji ve su verimliliğini artıran çözümlerin yaygınlaştırılması,
- Doğal kaynakların etkin kullanımının desteklenmesi,
- İnşaat süreçlerinde kaynak verimliliğinin artırılması,
- Düşük karbonlu yapı uygulamalarının yaygınlaştırılması,
- Sürdürülebilir şehircilik yaklaşımı doğrultusunda uzun vadeli portföy değerinin korunması,
- İklim risklerinin yatırım ve proje geliştirme süreçlerine sistematik biçimde entegre edilmesi.

İklimle ilgili değerlendirmeler; yeni proje geliştirme kararları, yatırım öncelikleri, proje bütçeleri, tasarım kriterleri, teknik çözümler, uygulama yöntemleri ve operasyonel planlamalar üzerinde etkili olmaktadır. Gerekli görülen durumlarda proje tasarımları, kaynak tahsisi ve kontrol faaliyetleri iklim değişikliğine uyum ve dayanıklılığı destekleyecek şekilde gözden geçirilmektedir.

Şirket ayrıca fiziksel iklim risklerinden kaynaklanabilecek finansal kayıpların sınırlandırılması amacıyla uygun proje, varlık ve faaliyetler için sigorta teminatlarından yararlanmakta; sigorta mekanizmasını mühendislik tedbirlerini ve operasyonel kontrolleri tamamlayan bir risk transfer aracı olarak değerlendirmektedir.

Zaman Tanımlarının Stratejik Planlama ile İlişkisi

DAP Gayrimenkul, iklimle bağlantılı risk ve fırsatlarını proje geliştirme döngüsü, yatırım planlaması, varlık yönetimi ve uzun vadeli değer yaratma hedefleri doğrultusunda kısa, orta ve uzun vadeli zaman ufuklarında değerlendirmektedir. Belirlenen zaman dilimleri; iklimle bağlantılı risk ve fırsatların ortaya çıkma zamanlaması ile bunların proje geliştirme faaliyetleri, değer zinciri, finansal performans ve portföy yönetimi üzerindeki potansiyel etkileri dikkate alınarak oluşturulmuştur.

Şirket açısından kısa vadede öncelik; devam eden projelerin operasyonel sürekliliğinin sağlanması, fiziksel iklim risklerinin yönetilmesi ve yürürlüğe giren sürdürülebilirlik düzenlemelerine uyumun sağlanmasıdır. Orta vadede sürdürülebilir bina uygulamalarının yaygınlaştırılması, enerji ve su verimliliğine yönelik yatırımların artırılması ve iklim risklerinin yatırım kararlarına sistematik biçimde entegre edilmesi hedeflenmektedir. Uzun vadede ise düşük karbonlu gayrimenkul geliştirme yaklaşımının güçlendirilmesi, iklim değişikliğine dayanıklı proje tasarımlarının yaygınlaştırılması ve portföyün iklim değişikliğine karşı uzun dönemli dayanıklılığının artırılması amaçlanmaktadır.

İklimle Bağlantılı Zaman Ufukları

Dönem	Yıl Aralığı	Stratejik Odak
Kısa Vade	0–3 yıl	Devam eden projelerin güvenli ve verimli şekilde tamamlanması, fiziksel risklerin yönetimi, TSRS uyumu ve operasyonel dayanıklılık
Orta Vadei	3–10 yıl	Enerji ve su verimliliği yatırımları, sürdürülebilir yapı uygulamaları, iklim risklerinin yatırım kararlarına entegrasyonu
Uzun Vade	10 yıl üzeri	Düşük karbonlu proje geliştirme, iklim dirençli tasarımlar, sürdürülebilir şehircilik ve portföy dayanıklılığının artırılması

İklimle İlgili Risk ve Fırsatların Tanımlanması

DAP Gayrimenkul, iklim değişikliğinin faaliyetleri üzerindeki etkilerini fiziksel riskler, geçiş riskleri ve iklimle bağlantılı fırsatlar kapsamında değerlendirmektedir. Risk ve fırsatlar; proje geliştirme süreçleri, değer zinciri, finansal etkileri, gerçekleşme olasılıkları ve zaman ufukları dikkate alınarak önceliklendirilmekte ve stratejik karar alma süreçlerine entegre edilmektedir.

Şirket açısından fiziksel riskler; şantiye faaliyetlerinin sürekliliği, proje teslim süreleri, çalışan sağlığı ve güvenliği, operasyonel maliyetler ile fiziksel varlıkların dayanıklılığı üzerinde doğrudan etkiler oluşturabilmektedir. Geçiş riskleri ise değişen mevzuat, enerji verimliliği gereklilikleri, sürdürülebilir finansman beklentileri, karbon düzenlemeleri, yatırımcı tercihleri ve piyasa beklentilerindeki dönüşüm yoluyla yatırım kararlarını ve proje geliştirme süreçlerini etkileyebilmektedir.

Enerji verimli bina tasarımları, düşük karbonlu yapı malzemeleri, su verimliliği çözümleri, yeşil bina uygulamaları ve sürdürülebilir finansman olanakları ise uzun vadeli rekabet avantajı, satış performansı, finansmana erişim ve portföy değerinin korunması açısından fırsat alanları olarak değerlendirilmektedir.

İklimle İlgili Risk ve Fırsat Türleri

Risk Türü	Stratejik Odak
Fiziksel Riskler	İklim değişikliğinin doğrudan etkileri sonucu ortaya çıkan akut ve kronik riskleri kapsamaktadır. Şirket açısından aşırı sıcaklıklar, sıcak hava dalgaları, yoğun yağışlar, sel, fırtına, kuvvetli rüzgâr ve su stresi; şantiye faaliyetleri, proje süreleri, operasyonel maliyetler ve fiziksel varlıklar üzerinde etkiler oluşturabilecek başlıca fiziksel risklerdir.
Geçiş Riskleri	Düşük karbonlu ekonomiye geçiş sürecinde ortaya çıkan mevzuat, piyasa, teknoloji ve finansman kaynaklı riskleri ifade etmektedir. Enerji verimliliği standartları, karbon düzenlemeleri, sürdürülebilir finansman kriterleri, yeşil bina beklentileri ve müşteri taleplerindeki değişimler Şirket açısından temel geçiş riskleri arasında değerlendirilmektedir.
İklimle Bağlantılı Fırsatlar	Enerji verimli bina tasarımları, sürdürülebilir yapı uygulamaları, yeşil bina sertifikasyonları, düşük karbonlu yapı malzemeleri, su verimliliği çözümleri ve sürdürülebilir finansman olanakları sayesinde oluşabilecek rekabet avantajlarını kapsamaktadır.

İklim Risk Değerlendirme Metodolojisi

Risk değerlendirme çalışmaları; risklerin tanımlanması, olasılık ve etki açısından değerlendirilmesi, önceliklendirilmesi, uygun risk azaltıcı aksiyonların belirlenmesi ve düzenli olarak gözden geçirilmesi aşamalarından oluşmaktadır. Değerlendirmelerde kısa, orta ve uzun vadeli zaman ufukları esas alınmakta; fiziksel ve geçiş riskleri proje geliştirme, yatırım kararları, tedarik zinciri, inşaat faaliyetleri ve finansal planlama süreçleri üzerindeki etkileri bakımından analiz edilmektedir.

Şirket'in operasyonel risk yönetiminde uyguladığı sistematik risk değerlendirme yaklaşımı esas alınarak, TSRS kapsamında iklimle ilgili riskler olasılık-etki esaslı 5×5 risk matrisi kullanılarak değerlendirilmiştir. Risk skorları; iklim senaryoları, sektör uygulamaları, uzman görüşleri ve şirket faaliyetlerinin özellikleri dikkate alınarak oluşturulmuş olup, risklerin göreli önceliklendirilmesi amacıyla kullanılmaktadır.

Olasılık ve Etki Değerlendirme Kriterleri

Olasılık	Açıklama	Etki	Açıklama
1 - Çok Düşük	Gerçekleşmesi beklenmeyen	1 - Çok Düşük	Operasyonlar üzerinde ihmal edilebilir etki
2 - Düşük	Seyrek gerçekleşebilir	2 - Düşük	Sınırlı operasyonel veya finansal etki
3 - Orta	Gerçekleşmesi olası	3 - Orta	Proje maliyetleri veya süreleri üzerinde yönetilebilir etki
4 - Yüksek	Gerçekleşme olasılığı yüksek	4 - Yüksek	Finansal performans, proje teslim süreleri veya tedarik zinciri üzerinde önemli etki
5 - Çok Yüksek	Gerçekleşmesi kuvvetle muhtemel	5 - Çok Yüksek	Stratejik hedefler, nakit akışları, yatırım kararları veya faaliyetlerin sürekliliği üzerinde kritik etki

Risk Matrisi

Olasılık-Etki Haritası		Olasılık				
		1	2	3	4	5
ETKİ	1	Düşük	Düşük	Düşük	Düşük	Düşük
	2	Düşük	Düşük	Orta	Orta	Orta
	3	Düşük	Orta	Orta	Yüksek	Yüksek
	4	Düşük	Orta	Yüksek	Yüksek	Çok Yüksek
	5	Düşük	Orta	Yüksek	Çok Yüksek	Çok Yüksek

Risk Seviyelerinin Değerlendirilmesi

Risk Skoru	Risk Seviyesi	Yönetim Yaklaşımı
1–4	Düşük Risk	Mevcut kontroller yeterlidir. Periyodik olarak izlenir.
5–9	Orta Risk	İlave kontrol fırsatları değerlendirilir ve düzenli olarak gözden geçirilir.
10–14	Önemli Risk	Risk azaltıcı aksiyon planları hazırlanır ve uygulanır.
15–19	Yüksek Risk	Öncelikli risk olarak değerlendirilir; üst yönetim tarafından yakından izlenir.
20–25	Kritik Risk	Yönetim Kurulu ve ilgili komiteler tarafından öncelikli olarak değerlendirilir; gerekli durumlarda yatırım kararları, proje tasarımları veya operasyonel süreçlerde revizyon yapılır.

Öncelikli İklim Riskleri

İklimle İlgili Kronik Fiziksel Risk[2]

Alan	Risk 1 – Aşırı Sıcaklıklar ve Sıcak Hava Dalgaları
Risk Adı / Başlığı	Artan Sıcaklıklar ve Sıcak Hava Dalgalarının İnşaat Faaliyetlerine Etkisi
Riskin Kısa Tanımı	Artan sıcaklıklar ve sıcak hava dalgaları nedeniyle inşaat faaliyetlerinin verimliliğinin azalması, beton kürleme süreçlerinin uzaması ve su ihtiyacının artması.
Riskin Açıklaması	İklim değişikliğine bağlı olarak sıcak hava dalgalarının sıklığı ve süresinin artması; beton dökümü, kürleme süreçleri, dış cephe uygulamaları ve saha operasyonlarını olumsuz etkileyebilir. Çalışanların maruz kaldığı ısı stresi nedeniyle iş güvenliği riskleri artabilir, çalışma saatleri yeniden planlanabilir ve proje teslim sürelerinde gecikmeler yaşanabilir.
Riskin Türü / Kategorisi	Kronik Fiziksel Risk
Riskin Vadesi	Orta Vadeli / Uzun Vadeli
Değer Zinciri Aşaması	Doğrudan operasyonlar (şantiye faaliyetleri), proje geliştirme ve inşaat süreçleri
Etki Türü	Operasyonel, Finansal, İş Sağlığı ve Güvenliği
Şiddet / Olasılık / Skor	Şiddet: Yüksek Olasılık: Yüksek Risk Seviyesi: Çok Yüksek
Risk Yoğunlaşma Alanı	Şantiye operasyonları, beton üretimi ve uygulamaları, açık alanda yürütülen inşaat faaliyetleri
Senaryo	SSP2-4.5 (Orta Emisyon Senaryosu): Ortalama sıcaklıklardaki artış nedeniyle beton kürleme sürecinde su tüketimi ve işçilik ihtiyacında artış öngörülmektedir. SSP5-8.5 (Yüksek Emisyon Senaryosu): 2050 sonrası sıcak hava dalgalarının belirgin şekilde artmasıyla beton kalitesi, iş gücü verimliliği ve proje süreleri üzerinde daha yüksek maliyet baskısı oluşması beklenmektedir. Senaryo analizinde World Bank Climate Change Knowledge Portal verileri esas alınmıştır.
İş Modeli ve Değer Zincirine Etkisi	İnşaat faaliyetlerinde süre uzamaları, kaynak tüketiminin artması ve teslim tarihlerinde gecikmeler nedeniyle proje geliştirme süreci etkilenebilir.
Strateji, Karar Verme Üzerindeki Etkiler	İnşaat takvimlerinin mevsimselliğe göre optimize edilmesi, su verimliliği uygulamalarının artırılması, iklime dayanıklı malzeme ve uygulamaların tercih edilmesi gibi stratejik kararları etkiler.
Mevcut ve Öngörülen Azaltım ve Adaptasyon Çabaları & Aksiyonlar	Beton döküm saatlerinin sıcaklığın düşük olduğu zaman dilimlerine kaydırılması, kürleme süreçlerinde su verimliliği sağlayan uygulamaların kullanılması, yağmur suyu hasadı sistemlerinin değerlendirilmesi, çalışanlar için sıcak hava çalışma prosedürlerinin uygulanması ve şantiye planlamasının iklim koşullarına göre güncellenmesi.
Riskin Etkilediği Finans Kalemi ve Birincil Finansal Etkisi	Satışların maliyeti (inşaat maliyetleri), faaliyet giderleri, yatırım harcamaları (CAPEX)
Mevcut Finansal Etki Açıklaması	Artan su tüketimi, ilave işçilik ihtiyacı ve üretim verimliliğindeki düşüş nedeniyle inşaat maliyetlerinde artış oluşabilir.
Öngörülen Finansal Etki Açıklaması	Uzun vadede sıcak hava dalgalarının şiddetlenmesiyle proje bazında su tüketimi, işçilik maliyetleri ve gecikme maliyetlerinin artması; proje kârlılığı ve nakit akışları üzerinde baskı oluşturması beklenmektedir.

[2] Mevcut raporlama döneminde finansal önemlilik eşikleri belirlenmiş olmakla birlikte, risk bazında nicel finansal etki hesaplamaları için gerekli veri altyapısı ve modelleme çalışmaları geliştirilme aşamasındadır. Bu nedenle finansal etkiler mevcut raporlama döneminde nitel olarak değerlendirilmiştir.

İklimle İlgili Kronik Fiziksel Risk[3]

Alan	Risk 2 – Aşırı Hava Olayları (Yoğun Yağış, Sel, Fırtına ve Kuvvetli Rüzgar)
Risk Adı / Başlığı	Aşırı Hava Olaylarının İnşaat Faaliyetleri ve Proje Sürelerine Etkisi
Riskin Kısa Tanımı	Yoğun yağış, sel, fırtına ve kuvvetli rüzgâr gibi aşırı hava olaylarının şantiye faaliyetlerini aksatması ve proje maliyetlerini artırması.
Riskin Açıklaması	İklim değişikliğiyle birlikte aşırı yağışlar, ani sel olayları ve kuvvetli rüzgârların sıklığının artması; hafriyat, temel kazıları, kule vinç operasyonları, cephe uygulamaları ve dış saha çalışmalarında duruşlara neden olabilir. Ayrıca ekipman hasarları, drenaj ihtiyacı ve yeniden iş yapma gereksinimi doğurabilir.
Riskin Türü / Kategorisi	Akut Fiziksel Risk
Riskin Vadesi	Kısa Vadeli / Orta Vadeli
Değer Zinciri Aşaması	Doğrudan operasyonlar, inşaat ve proje uygulama süreçleri
Etki Türü	Operasyonel, Finansal, Fiziksel Varlıklar
Şiddet / Olasılık / Skor	Şiddet: Yüksek Olasılık: Orta-Yüksek Risk Seviyesi: Yüksek
Risk Yoğunlaşma Alanı	Şantiyeler, geçici yapılar, vinç operasyonları, hafriyat ve altyapı çalışmaları
Senaryo	SSP2-4.5: Aşırı yağış ve kuvvetli rüzgâr olaylarının sıklığında artış nedeniyle dönemsel faaliyet duruşları ve ilave drenaj ihtiyacı öngörülmektedir. SSP5-8.5: Daha şiddetli meteorolojik olaylar nedeniyle proje gecikmeleri, ekipman hasarları ve yeniden yapım maliyetlerinde önemli artış beklenmektedir.
İş Modeli ve Değer Zincirine Etkisi	İnşaat faaliyetlerinin geçici olarak durması, tedarik ve taşeron planlarının aksaması, proje teslim tarihlerinin ertelenmesi ve müşteri teslim süreçlerinin etkilenmesi söz konusu olabilir.
Strateji, Karar Verme Üzerindeki Etkiler	Şantiye planlamasının iklim risklerine göre revize edilmesi, drenaj altyapısının güçlendirilmesi, kritik faaliyetlerin mevsimsel koşullara göre planlanması ve acil durum hazırlıklarının geliştirilmesi gerekliliğini doğurur.
Mevcut ve Öngörülen Azaltım ve Adaptasyon Çabaları & Aksiyonlar	Şantiyelerde meteorolojik erken uyarı sistemlerinin kullanılması, yağmur suyu drenaj altyapısının güçlendirilmesi, vinç ve iskele operasyonlarına yönelik hava koşulu prosedürlerinin uygulanması, acil durum planlarının güncellenmesi ve proje programlarında iklim kaynaklı tampon sürelerin dikkate alınması. Bunun yanında, kritik proje ve şantiye faaliyetleri için uygulanan İnşaat All Risk sigortaları ile fiziksel varlıklara yönelik sigorta teminatları, aşırı hava olaylarından kaynaklanabilecek finansal etkilerin azaltılmasına katkı sağlamaktadır.
Riskin Etkilediği Finans Kalemi ve Birincil Finansal Etkisi	Satışların Maliyeti, faaliyet giderleri, maddi duran varlıklar, proje bütçeleri
Mevcut Finansal Etki Açıklaması	Geçici şantiye duruşları, ekipman hasarları, drenaj ve saha iyileştirme çalışmaları nedeniyle proje maliyetlerinde artış meydana gelebilir.
Öngörülen Finansal Etki Açıklaması	Aşırı hava olaylarının sıklığının ve şiddetinin artmasıyla birlikte proje teslim sürelerinin uzaması, yeniden yapım maliyetleri, sigorta giderleri ve operasyonel kesintiler nedeniyle kârlılık ve nakit akışları üzerinde olumsuz etkiler oluşması beklenmektedir.

[3] Mevcut raporlama döneminde finansal önemlilik eşikleri belirlenmiş olmakla birlikte, risk bazında nicel finansal etki hesaplamaları için gerekli veri altyapısı ve modelleme çalışmaları geliştirilme aşamasındadır. Bu nedenle finansal etkiler mevcut raporlama döneminde nitel olarak değerlendirilmiştir.

İş Modeli ve Değer Zinciri Üzerindeki Etkiler

DAP Gayrimenkul'ün iş modeli; arsa geliştirme, proje planlama ve tasarım, ruhsatlandırma, tedarik, inşaat, satış, teslim ve satış sonrası hizmetlerden oluşan entegre bir değer zincirine dayanmaktadır. İklimle ilgili risk ve fırsatların bu aşamaların her birinde farklı mevcut ve öngörülen etkiler oluşturabileceği değerlendirilmektedir.

Arsa geliştirme ve proje planlama aşamasında doğal afet riski, arazi özellikleri, çevresel hassasiyetler ve uzun vadeli iklim koşulları yatırım kararlarında dikkate alınmaktadır. Böylece fiziksel risklerin gelecekte proje geliştirme kararları, proje uygulanabilirliği ve varlık değerleri üzerinde oluşturabileceği etkilerin sınırlandırılması amaçlanmaktadır.

Tedarik zincirinde aşırı hava olayları yapı malzemelerinin teminini, lojistik faaliyetleri ve kritik girdilerin sürekliliğini etkileyebilir. Düşük karbonlu ekonomiye geçiş sürecinde yapı malzemelerine ilişkin çevresel düzenlemeler, enerji maliyetleri ve piyasa beklentileri de tedarik maliyetlerini ve malzeme tercihlerini değiştirebilir. Bu nedenle çevresel performansı yüksek, dayanıklı, uzun ömürlü ve mümkün olduğu ölçüde yerel kaynaklardan temin edilen malzemelerin kullanılması tedarik zincirinin dayanıklılığını destekleyen bir yaklaşım olarak değerlendirilmektedir.

Fiziksel iklim riskleri özellikle devam eden projelerdeki şantiye faaliyetlerinde yoğunlaşmaktadır. Artan sıcaklıklar ve sıcak hava dalgaları; beton dökümü ve kürleme süreçleri, dış cephe uygulamaları ve açık alanda yürütülen faaliyetler üzerinde etkiler oluşturabilmektedir. Yoğun yağış, sel, fırtına ve kuvvetli rüzgâr olayları ise hafriyat, temel kazısı, kule vinç operasyonları, geçici şantiye yapıları ve saha lojistiğinde kesintilere neden olabilmektedir.

Raporlama dönemi itibarıyla fiziksel risklerin özellikle Nişantaşı Koru, Yeni Levent ve Ataşehir 173 projelerindeki şantiye faaliyetlerinde yoğunlaşabileceği değerlendirilmektedir. Değer zincirinin yukarı yönlü aşamalarında ana yükleniciler, alt yükleniciler, yapı malzemesi tedarikçileri ve lojistik sağlayıcıları; aşağı yönlü aşamalarında ise satış takvimi, konut ve ticari ünite teslim süreçleri ve müşteri ilişkileri iklim risklerinden dolaylı olarak etkilenebilmektedir.

Proje teslim sürelerinde meydana gelebilecek gecikmeler satış takvimini ve nakit girişlerinin zamanlamasını etkileyebilir. Buna karşılık enerji verimli, iklim değişikliğine dayanıklı ve sürdürülebilir yapılara yönelik artan müşteri talebi; satış hızı, fiyatlama gücü, stokların pazarlanabilirliği ve uzun vadeli proje değeri açısından Şirket için fırsat oluşturabilmektedir.

DAP Gayrimenkul'ün mevcut değer zinciri yapısı; iklimle ilgili risklerin tedarik, inşaat, satış ve teslim süreçleri arasında birbirine bağlı etkiler oluşturabileceğini göstermektedir. Bu nedenle riskler yalnızca münferit proje veya faaliyet bazında değil, değer zincirinin bütünlüğü içerisinde değerlendirilmektedir. Şirket'in değer zinciri; arsa geliştirmeden satış sonrası hizmetlere kadar uzanan faaliyet ve paydaş ilişkilerini kapsamaktadır.

Strateji, Karar Alma ve Risklere Verilen Yanıtlar

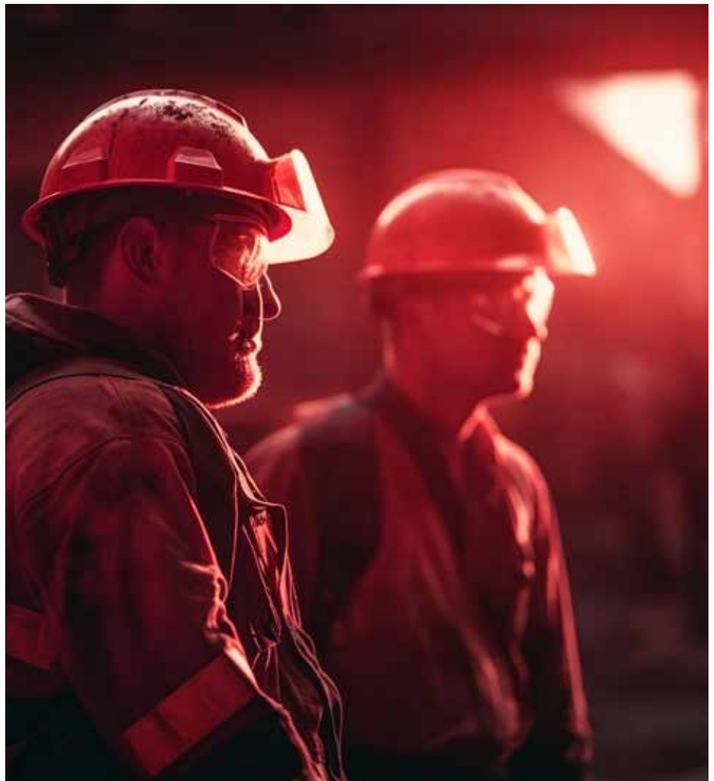
DAP Gayrimenkul, iklimle ilgili risk ve fırsatları proje geliştirme, yatırım, tasarım, tedarik, inşaat ve finansal planlama süreçlerinde dikkate almaktadır. İklimle bağlantılı değerlendirmeler; proje tasarım kriterlerinin belirlenmesi, uygulama yöntemlerinin seçimi, proje takvimlerinin oluşturulması, malzeme tercihleri, operasyonel kontroller ve kaynak tahsisi kararlarında girdi olarak kullanılmaktadır.

Şirket'in iklim risklerine verdiği yanıtlar;
- doğrudan operasyonel adaptasyon uygulamalarını,
- proje tasarımına yönelik yapısal ve teknik çözümleri,
- tedarikçiler ve yüklenicilerle yürütülen dolaylı adaptasyon çalışmalarını,
- sigorta ve risk transfer mekanizmalarını,
- enerji ve kaynak verimliliği yatırımlarını,
- düzenleyici ve piyasa gelişmelerine yönelik izleme faaliyetlerini kapsamaktadır.

Fiziksel Risklere Karşı Dayanıklılık ve Adaptasyon Yaklaşımı

DAP Gayrimenkul, iklim değişikliğinin proje geliştirme faaliyetleri üzerindeki etkilerini azaltmak ve operasyonel dayanıklılığı güçlendirmek amacıyla fiziksel iklim risklerini proje yaşam döngüsünün tüm aşamalarında dikkate almaktadır. Bu kapsamda arazi seçiminden mimari tasarıma, inşaat faaliyetlerinden proje teslimine kadar tüm süreçlerde iklim koşullarına uyum sağlayan uygulamalar geliştirilmektedir.

Şirket tarafından değerlendirilen başlıca fiziksel riskler; aşırı sıcaklıklar ve sıcak hava dalgaları, yoğun yağışlar, sel, fırtına ve kuvvetli rüzgârlar ile su stresi gibi akut ve kronik iklim olaylarından oluşmaktadır. Bu risklerin özellikle şantiye faaliyetleri, inşaat programları, çalışan sağlığı ve güvenliği, malzeme performansı ve proje süreleri üzerinde etkiler oluşturabileceği değerlendirilmektedir.



İklim Dayanıklılığını Destekleyen Tasarım Çözümleri

Projelerde enerji ve kaynak verimliliği tasarım sürecinin temel bileşenlerinden biri olarak ele alınmaktadır. Bu kapsamda;
- yüksek performanslı ısı yalıtım sistemleri,
- doğal havalandırmayı destekleyen mimari çözümler,
- doğal gün ışığından azami düzeyde yararlanmayı sağlayan bina yerleşimleri,
- enerji verimli mekanik sistemler,
- merkezi ısıtma sistemleri,
- harekete duyarlı LED aydınlatmalar

gibi uygulamalar tercih edilmektedir.

Projelerin tasarım aşamasında güneşlenme, hâkim rüzgâr yönü ve enerji performansı analizleri de dikkate alınmakta; uygun projelerde yenilenebilir enerji sistemlerinin kullanımı değerlendirilerek enerji maliyetlerinin ve iklim kaynaklı operasyonel risklerin azaltılması hedeflenmektedir.

Su Yönetimi ve Kaynak Verimliliği

İklim değişikliğine bağlı su stresi riskinin azaltılması amacıyla yeni geliştirilen projelerde gri su geri kazanımı, yağmur suyu toplama sistemleri ve su tüketimini azaltan tasarım çözümleri uygulanmaktadır. Özellikle Nişantaşı Koru ve Yeni Levent projelerinde kullanılan gri su ve yağmur suyu yönetim sistemleri su kaynaklarının verimli kullanımını desteklemektedir.

Kaynak kullanımının optimize edilmesi amacıyla plak kiriş sistemi gibi yapısal çözümler tercih edilmekte; beton ve çelik tüketiminin azaltılması, malzeme verimliliğinin artırılması ve uzun ömürlü yapı malzemelerinin kullanımına öncelik verilmektedir.

Yapı malzemelerinin seçiminde çevresel performans, dayanıklılık, kullanım ömrü ve kaynak verimliliği birlikte değerlendirilmekte; uzun ömürlü ve geri dönüştürülebilir malzemelerin kullanımına öncelik verilmektedir. Ayrıca mümkün olan durumlarda yerel tedarik kaynaklarının tercih edilmesiyle lojistik kaynaklı emisyonların azaltılması ve tedarik zincirinin dayanıklılığının desteklenmesi amaçlanmaktadır.

Şantiye Operasyonlarında Dayanıklılık

Şantiye faaliyetlerinde meteorolojik koşullar düzenli olarak takip edilmekte; aşırı sıcaklıklar, yoğun yağış, kuvvetli rüzgâr ve fırtına gibi olayların öngörüldüğü dönemlerde çalışma programları gözden geçirilmektedir. Kule vinç operasyonları, cephe uygulamaları ve açık alan çalışmalarında çalışan sağlığı ve güvenliğini önceliklendiren uygulamalar devreye alınmakta; gerekli durumlarda operasyonel planlamalar iklim koşullarına göre güncellenmektedir.

Artan sıcaklık riskine karşı beton döküm saatlerinin daha uygun zaman dilimlerine kaydırılması, kürleme süreçlerinde su verimliliğini destekleyen yöntemlerin kullanılması ve sıcak hava çalışma prosedürlerinin uygulanması değerlendirilmektedir. Yoğun yağış, sel ve fırtına risklerine karşı drenaj altyapısının güçlendirilmesi, erken uyarı sistemlerinden yararlanılması, vinç ve iskele faaliyetleri için hava koşulu prosedürlerinin uygulanması ve proje programlarında iklim kaynaklı tampon sürelerin dikkate alınması öngörülmektedir.

Şirket, bu risklerin yönetiminde ana yükleniciler, alt yükleniciler, mühendislik ekipleri ve yapı malzemesi tedarikçileriyle koordinasyon sağlamaktadır. Meteorolojik koşulların proje programlarına etkisi, kritik saha faaliyetlerinin zamanlaması, malzeme dayanıklılığı ve iş sağlığı ve güvenliği tedbirleri ilgili taraflarla birlikte değerlendirilmektedir. İlerleyen dönemlerde tedarikçi ve yüklenici değerlendirme süreçlerinde iklim riskleri ve çevresel performans kriterlerinin daha sistematik biçimde ele alınması hedeflenmektedir.

Arazi Seçimi, Doğal Afet ve Biyoçeşitlilik Yönetimi

DAP Gayrimenkul, proje geliştirme sürecinde doğal afet risklerini arazi seçim kriterlerinden biri olarak değerlendirmektedir. Mümkün olduğu ölçüde afet riski düşük bölgelerde proje geliştirilmesi tercih edilmekte; taşkın, sel ve benzeri risklerin proje tasarımına etkileri planlama aşamasında dikkate alınmaktadır.

Biyolojik çeşitliliğin korunması iklim adaptasyon yaklaşımının bileşenlerinden biri olarak ele alınmaktadır. Proje öncesinde ağaç röleve çalışmaları yapılmakta, gerekli durumlarda ağaç transplantasyonu uygulanmakta ve peyzaj projeleri mevcut doğal varlıkların korunmasını destekleyecek biçimde geliştirilmektedir.

Fiziksel iklim risklerinden kaynaklanabilecek finansal etkilerin sınırlandırılması amacıyla proje bazında İnşaat All Risk sigortaları uygulanmakta; satış ofisleri, stok niteliğindeki varlıklar ve diğer uygun varlık grupları için de ilgili sigorta teminatları sürdürülmektedir. Sigorta programı, mühendislik tedbirleri ve operasyonel kontrol uygulamalarını tamamlayan bir risk transfer mekanizması olarak değerlendirilmektedir.

Bu uygulamalar aracılığıyla fiziksel iklim risklerinin operasyonel süreklilik, proje süreleri, çalışan sağlığı ve güvenliği ile uzun vadeli varlık değeri üzerindeki etkilerinin azaltılması amaçlanmaktadır. Mevcut rapor taslağında tasarım, su yönetimi, şantiye operasyonları, sigorta ve biyoçeşitlilik uygulamaları fiziksel dayanıklılık yaklaşımının temel unsurları olarak açıklanmaktadır.

Geçiş Risklerinin Yönetimi ve Düşük Karbon Yaklaşımı

DAP Gayrimenkul, düşük karbonlu ekonomiye geçiş sürecinde ortaya çıkan düzenleyici, teknolojik, finansal ve piyasa kaynaklı gelişmeleri stratejik planlama süreçlerinin önemli bir bileşeni olarak değerlendirmektedir. Şirket; değişen mevzuat gereklilikleri, enerji verimliliği standartları, sürdürülebilir finansman uygulamaları ve yatırımcı beklentilerindeki dönüşümün proje geliştirme faaliyetleri üzerindeki etkilerini düzenli olarak takip etmektedir.

Geçiş riskleri yalnızca mevzuata uyum perspektifiyle değil; operasyonel verimliliğin artırılması, çevresel performansın geliştirilmesi, finansmana erişimin desteklenmesi ve uzun vadeli rekabet gücünün korunması açısından da ele alınmaktadır.

Enerji ve kaynak verimliliği, sürdürülebilir malzeme tercihleri, su yönetimi ve iklim değişikliğine uyum sağlayan proje tasarımına ilişkin uygulamalar “Fiziksel Risklere Karşı Dayanıklılık ve Adaptasyon Yaklaşımı” bölümünde açıklanmış olup, söz konusu uygulamalar aynı zamanda düşük karbonlu ekonomiye geçiş sürecinde ortaya çıkabilecek geçiş risklerinin yönetilmesine de katkı sağlamaktadır.

Düzenleyici Gelişmeler ve Piyasa Beklentileri

Şirket; sürdürülebilirlik raporlama yükümlülükleri, enerji verimliliği uygulamaları, yeşil bina standartları ve iklimle bağlantılı diğer düzenleyici gelişmeleri düzenli olarak takip etmekte; bu gelişmelerin proje geliştirme faaliyetleri üzerindeki olası etkilerini değerlendirmektedir.

Bunun yanında yatırımcıların, finans kuruluşlarının ve müşterilerin çevresel performansa yönelik beklentileri izlenmekte; bu beklentilerin proje tasarımı ve yatırım kararlarına yansıtılması hedeflenmektedir.

Sürdürülebilir Finansman ve Geleceğe Yönelik Öncelikler

DAP Gayrimenkul, sürdürülebilir finansman olanakları ile yeşil bina uygulamalarındaki gelişmeleri yakından takip etmekte; çevresel performansı yüksek projelerin uzun vadede rekabet avantajı sağlayacağını değerlendirmektedir. Bu doğrultuda iklimle bağlantılı kriterlerin yatırım kararlarına entegrasyonunun güçlendirilmesi, sürdürülebilir proje geliştirme uygulamalarının yaygınlaştırılması ve düşük karbonlu ekonomiye uyum kapasitesinin artırılması Şirket’in stratejik öncelikleri arasında yer almaktadır.

Finansal Durum, Finansal Performans ve Nakit Akışları

DAP Gayrimenkul, iklimle ilgili risk ve fırsatların olası finansal etkilerini değerlendirirken faaliyetlerinin varlık yoğun yapısını dikkate alan çoklu referans noktası yaklaşımından yararlanmaktadır. Bu kapsamda toplam varlıklar ana finansal kıstas olarak; hasılat, stoklar, brüt kâr, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve veri temin edilebildiği ölçüde proje bazlı yatırım harcamaları ile proje maliyetleri ise destekleyici kıstaslar olarak ele alınmaktadır.

Finansal önemlilik değerlendirmesinde kullanılan referans göstergeler aşağıdaki gibidir:

Finansal gösterge	2025 tutarı (TL)	Referans oran	Değerlendirme amacı
Toplam varlıklar	31.456.317.021	%1	Varlık değerleri ve portföy etkileri
Hasılat	8.010.133.699	%1	Satış, talep ve gelir etkileri
Stoklar	1.470.911.799	%2	Proje maliyetleri ve stok değerleri
Brüt kâr	5.991.934.919	%10	Maliyet artışları ve kârlılık etkileri

Belirlenen oranlar TSRS tarafından tanımlanmış zorunlu eşikler olmayıp risk ve fırsatların göreli büyüklüğünün karşılaştırılması ve önceliklendirilmesi amacıyla kullanılan referans değerlerdir. Nihai önemlilik değerlendirmesi; finansal büyüklüğün yanında gerçekleşme olasılığı, zaman ufku, proje ve varlık maruziyeti, stratejik etki ve yönetim değerlendirmeleri dikkate alınarak yapılmaktadır. Mevcut rapor taslağında da hasılat, toplam varlıklar, stoklar ve brüt kâr finansal önemlilik değerlendirmesinde referans alınmaktadır.

Artan sıcaklıklar ve sıcak hava dalgaları; ilave işçilik ve su ihtiyacı, iş gücü verimliliğindeki düşüş, beton uygulamalarındaki verim kaybı ve proje sürelerinin uzaması yoluyla satışların maliyeti, faaliyet giderleri ve stoklar üzerinde etki oluşturabilmektedir. Yoğun yağış, sel, fırtına ve kuvvetli rüzgâr olayları; şantiye duruşları, ekipman veya saha hasarı, drenaj ihtiyacı, yeniden yapım giderleri ve teslim gecikmeleri üzerinden satışların maliyetini, maddi duran varlıkları, stokları ve nakit akışlarını etkileyebilmektedir. Su stresi; alternatif su temini, su verimliliği sistemleri ve artan işletme maliyetleri nedeniyle satışların maliyeti, faaliyet giderleri ve yatırım harcamaları üzerinde baskı oluşturabilir. Enerji verimliliği ve düşük karbonlu bina gereklilikleri ise tasarım, teknik sistem ve malzeme maliyetlerini artırabilmektedir.

Buna karşılık sürdürülebilir bina talebindeki artış; satış hızı, fiyatlama gücü, stokların pazarlanabilirliği ve uzun vadeli varlık değeri üzerinde olumlu etkiler oluşturabilir. Yeşil finansman olanakları da finansmana erişim koşulları, finansman giderleri ve nakit akışları bakımından fırsat alanı olarak değerlendirilmektedir.

Raporlama tarihi itibarıyla yapılan değerlendirmelerde, iklimle ilgili risklerin finansal tablolarda yer alan stoklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller veya maddi duran varlıkların defter değerlerinde bir sonraki raporlama döneminde önemli bir düzeltme gerektireceğine ilişkin belirgin bir gösterge tespit edilmemiştir. Bununla birlikte ilgili finansal kalemler, proje maruziyetleri ve iklim risklerindeki gelişmeler dikkate alınarak izlenmeye devam edilmektedir.

2025 raporlama döneminde, proje bazında iklim kaynaklı finansal etkilerin nicel olarak değerlendirilmesine yönelik veri toplama, sınıflandırma ve modelleme çalışmaları devam etmektedir. Bu nedenle mevcut raporlama döneminde finansal etkiler ağırlıklı olarak nitel açıklamalar yoluyla sunulmuştur.

Şirket, nicel finansal etki analizlerinin kapsamını geliştirmek amacıyla proje bazında yatırım, finansal performans, varlık yönetimi, iklim uyum yatırımları ve iklim risklerinin finansal etkilerine ilişkin temel göstergelerin izlenmesini hedeflemektedir. İlgili verilerin güvenilirliği ve karşılaştırılabilirliğinin sağlanması amacıyla bu göstergelerin düzenli olarak takibi gelişim alanı olarak belirlenmiştir.

Finansal Planlama ve Kaynak Tahsisi

DAP Gayrimenkul, iklimle ilgili risk ve fırsatlara ilişkin değerlendirmeleri orta ve uzun vadeli finansal planlama süreçlerine entegre etmektedir. Proje bütçeleri, yatırım öncelikleri, sermaye harcamaları, operasyonel harcamalar ve kaynak tahsisi kararlarında iklim değişikliğinin oluşturabileceği etkiler dikkate alınmaktadır.

Risk değerlendirmeleri ve senaryo analizlerinden elde edilen çıktılar doğrultusunda;
• enerji ve kaynak verimliliğini artıran uygulamalar,
• su yönetimi çözümleri,
• iklim değişikliğine uyum sağlayan proje tasarımları,
• drenaj ve saha dayanıklılığı uygulamaları,
• enerji performansını destekleyen teknik sistemler,
• sürdürülebilir malzeme tercihleri
proje bazında değerlendirilmektedir.

İlgili harcamalar, niteliklerine göre proje maliyetleri, operasyonel harcamalar veya sermaye harcamaları kapsamında değerlendirilmektedir. Raporlama tarihi itibarıyla iklim uyumuna yönelik ayrı ve merkezi bir yatırım bütçesi bulunmamakta; söz konusu harcamalar ilgili proje geliştirme ve uygulama bütçeleri içinde ele alınmaktadır.

İklimle bağlantılı yatırımların finansman yöntemi proje bazında belirlenmekte; Şirket'in mevcut finansal kaynakları, proje nakit akışları ve uygun finansman alternatifleri dikkate alınmaktadır. Sürdürülebilir finansman olanakları ise uygun koşulların oluşması hâlinde alternatif bir finansman kaynağı olarak değerlendirilmektedir.

Mevcut değerlendirmeler kapsamında iklim değişikliğinin şirketin iş modeli üzerinde kısa vadede önemli bir değişiklik yaratacağına ilişkin belirgin bir gösterge bulunmamaktadır. Bununla birlikte orta ve uzun vadede değişen iklim koşulları, düzenleyici gelişmeler, finansman kriterleri ve müşteri beklentileri doğrultusunda yatırım önceliklerinin, proje tasarım kriterlerinin ve sermaye tahsis süreçlerinin düzenli olarak gözden geçirilmesi planlanmaktadır.

İklim Dayanıklılığı ve Senaryo Analizi

DAP Gayrimenkul 'ün iklim değişikliğine karşı dayanıklılığı, TSRS 2 kapsamında öncelikli iklim riskleri için gerçekleştirilen senaryo analizleri çerçevesinde değerlendirilmiştir. Analizlerde Şirket'in proje geliştirme faaliyetleri, şantiye operasyonları ve inşaat süreçleri esas alınmış; farklı iklim senaryoları altında operasyonel ve finansal etkiler değerlendirilmiştir.

Önemlilik değerlendirmesi sonucunda Şirket açısından öncelikli fiziksel riskler artan sıcaklıklar ve sıcak hava dalgaları ile yoğun yağış, sel, fırtına ve kuvvetli rüzgâr gibi aşırı hava olayları olarak belirlenmiştir. Bu riskler; proje geliştirme faaliyetleri üzerindeki potansiyel etkileri, gerçekleşme olasılıkları ve finansal sonuçları dikkate alınarak önceliklendirilmiştir.

Senaryo analizinin amacı belirli bir iklim olayının gerçekleşeceğini kesin olarak öngörmek değil; farklı iklim koşulları altında Şirket'in proje geliştirme faaliyetlerini sürdürme kapasitesini, operasyonel dayanıklılığını, finansal maruziyetini ve adaptasyon kapasitesini değerlendirmektir.

Analizlerde TSRS 2, IPCC Altıncı Değerlendirme Raporu, World Bank Climate Change Knowledge Portal ve Türkiye Meteoroloji Genel Müdürlüğü iklim projeksiyonlarından yararlanılmıştır. Çalışmalar doğrudan proje veya parsel bazında fiziksel iklim modellemesi niteliğinde olmayıp uluslararası ve ulusal iklim projeksiyonlarında ortaya konulan eğilimlerin Şirket faaliyetleri, proje geliştirme süreçleri ve finansal yapısı ile ilişkilendirilmesine dayanmaktadır.

Senaryo Analizi Yaklaşımı

Senaryo analizleri kısa (0–3 yıl), orta (3–10 yıl) ve uzun (10 yıl üzeri) vadeli zaman ufukları dikkate alınarak gerçekleştirilmiştir. Değerlendirmelerde şantiye faaliyetleri, beton uygulamaları, açık alanda yürütülen inşaat çalışmaları, proje teslim süreleri ve operasyonel maliyetler üzerindeki etkiler esas alınmıştır.

Finansal önemlilik değerlendirmesi kapsamında iklimle ilgili risklerin etkileyebileceği başlıca finansal kalemler olarak satışların maliyeti, faaliyet giderleri, stoklar, yatırım harcamaları, maddi duran varlıklar ve nakit akışları değerlendirilmiştir. 2025 raporlama döneminde proje bazında finansal etkilerin nicel olarak değerlendirilmesine yönelik veri toplama, sınıflandırma ve analiz altyapısının geliştirilmesine yönelik çalışmalar devam ettiğinden, senaryo analizleri mevcut raporlama döneminde ağırlıklı olarak nitel değerlendirmeler çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.

Kullanılan Senaryolar

DAP Gayrimenkul açısından önceliklendirilen fiziksel risklerin değerlendirilmesinde aşağıdaki senaryo ve referans kaynaklarından yararlanılmıştır:

Öncelikli Risk	Kullanılan Senaryo Analizi	Referans Çerçeve / Kaynak	Kullanılan Senaryolar
Artan sıcaklıklar ve sıcak hava dalgaları	Sıcaklık artışının şantiye faaliyetleri, beton kürleme süreçleri, su tüketimi ve iş gücü verimliliği üzerindeki etkilerinin değerlendirilmesi	IPCC AR6, World Bank Climate Change Knowledge Portal, MGM İklim Projeksiyonları	SSP2-4.5 ve SSP5-8.5
Yoğun yağış, sel, fırtına ve kuvvetli rüzgâr	Aşırı hava olaylarının şantiye faaliyetleri, ekipman kullanımı, drenaj ihtiyacı, proje süreleri ve operasyonel maliyetler üzerindeki etkilerinin değerlendirilmesi	IPCC AR6, World Bank Climate Change Knowledge Portal, MGM İklim Projeksiyonları	SSP2-4.5 ve SSP5-8.5

Fiziksel risk analizlerinde IPCC AR6 kapsamında yayımlanan SSP2-4.5 ve SSP5-8.5 senaryoları kullanılmıştır. SSP2-4.5 senaryosu orta emisyon yolu altında sıcaklık artışı ve aşırı hava olaylarında kademeli değişimi temsil ederken, SSP5-8.5 senaryosu daha yüksek emisyon düzeyi altında fiziksel iklim risklerinin şiddetlendiği bir görünümü ifade etmektedir. Bu senaryolar kullanılarak önceliklendirilen iki fiziksel riskin farklı iklim koşulları altında Şirket faaliyetleri üzerindeki potansiyel etkileri değerlendirilmiştir.

Analizlerde Kullanılan Temel Varsayımlar

Senaryo analizlerinde aşağıdaki temel varsayımlar esas alınmıştır:
• İstanbul ve faaliyet gösterilen diğer bölgelerde ortalama sıcaklıkların ve sıcak hava dalgalarının orta ve uzun vadede artması,

• Yoğun yağış, ani sel, fırtına ve kuvvetli rüzgâr olaylarının sıklığı veya şiddetinin artması,

• Artan sıcaklıkların beton uygulamaları, kürleme süreçleri ve açık alanda yürütülen faaliyetlerde verimlilik kaybı oluşturması,

• Aşırı hava olaylarının şantiye faaliyetlerinde dönemsel duruşlara, ekipman kullanımında aksamalara ve teslim gecikmelerine neden olabilmesi,

• İklim kaynaklı etkilerin işçilik, su, enerji, malzeme, sigorta ve yeniden yapım maliyetleri üzerinde baskı oluşturması,

• Enerji verimliliği, yapı performansı ve sürdürülebilir bina uygulamalarına ilişkin düzenleyici gerekliliklerin orta ve uzun vadede güçlenmesi,

• Düşük karbonlu ve enerji verimli yapılara yönelik müşteri ve yatırımcı talebinin artması,

• İklim uyumuna yönelik teknolojik çözümlerin erişilebilirliğinin ve maliyetlerinin zaman içinde değişmesi,

• Makroekonomik koşullar, inşaat maliyetleri, finansman koşulları ve enerji fiyatlarındaki değişimlerin iklim etkileriyle birlikte proje bütçelerini etkilemesi,

• Analiz kapsamındaki mevcut proje lokasyonlarının ve temel faaliyet yapısının değerlendirme döneminde önemli ölçüde değişmemesi.

Mevcut rapor taslağında da senaryo analizlerinin kısa, orta ve uzun vadeli zaman ufukları altında; şantiye faaliyetleri, beton uygulamaları, proje süreleri ve operasyonel maliyetler esas alınarak gerçekleştirildiği belirtilmektedir.

Proje Portföyünün İklim Risklerine Maruziyeti

DAP Gayrimenkul'ün proje portföyü değerlendirildiğinde, raporlama dönemi sonu itibarıyla satış süreci devam eden bağımsız bölümlerin gelecekteki iklim koşulları ve piyasa dinamiklerinden etkilenebileceği değerlendirilmektedir. Enerji verimliliği standartlarının yükselmesi, düşük karbonlu yapı taleplerinin artması ve sürdürülebilir yapı uygulamalarına yönelik beklentilerin güçlenmesi, satış performansı ve satış hızını etkileyebilecek geçiş unsurları olarak değerlendirilmektedir. Fiziksel iklim riskleri nedeniyle proje teslim sürelerinde oluşabilecek gecikmeler ise satış takvimini ve buna bağlı nakit akışlarını etkileyebilir.

Satış Süreci Devam Eden Bağımsız Bölümler

Proje	Satılmamış Bağımsız Bölüm
Yeni Levent	348
Nişantaşı Koru	46
Ataşehir 173	156
Toplam	**551**

Senaryo Analizlerinden Elde Edilen Bulgular

Gerçekleştirilen senaryo analizleri; artan sıcaklıklar ve sıcak hava dalgaları ile yoğun yağış, sel, fırtına ve kuvvetli rüzgâr olaylarının DAP Gayrimenkul'ün proje geliştirme faaliyetleri açısından öncelikli fiziksel riskler olduğunu göstermektedir.

Söz konusu risklerin kısa vadede mevcut proje yönetimi, meteorolojik izleme, iş sağlığı ve güvenliği, operasyonel planlama ve sigorta uygulamalarıyla yönetilebilir olduğu değerlendirilmektedir. Bununla birlikte orta ve uzun vadede sıcaklık artışları ve aşırı hava olaylarının şiddetlenmesi;
• proje süreleri,
• inşaat ve işçilik maliyetleri,
• çalışan verimliliği,
• su ve enerji kullanımı,
• ekipman operasyonları,
• saha planlaması,
• nakit akışlarının zamanlaması
üzerinde daha belirgin etkiler oluşturabilir.

Şirket'in enerji ve kaynak verimliliğini destekleyen proje tasarımları, su yönetimi uygulamaları, meteorolojik izleme mekanizmaları, sigorta teminatları ve iklim koşullarına göre güncellenen operasyonel planlamaları fiziksel risklere karşı dayanıklılığı desteklemektedir.

Bununla birlikte uzun vadeli iklim dirençliliğinin güçlendirilmesi;
• proje bazlı iklim verilerinin geliştirilmesine,
• uyum yatırımlarının ayrı izlenmesine,
• tedarik zinciri koordinasyonunun artırılmasına,
• proje ve parsel bazlı fiziksel risk analizlerinin geliştirilmesine,
• iklim risklerinin yatırım ve sermaye tahsisi kararlarına daha güçlü biçimde entegre edilmesine
bağlıdır.

Şirket'in proje tasarımlarını, teknik sistemlerini, malzeme tercihlerini ve uygulama takvimlerini değiştirebilme kabiliyeti, iklim değişikliğine uyum kapasitesini destekleyen temel unsurlar arasında değerlendirilmektedir. Mevcut proje bütçeleme yapısı kısa vadeli operasyonel adaptasyon uygulamalarının yürütülmesini desteklemektedir. Orta ve uzun vadede daha kapsamlı drenaj, su verimliliği, enerji performansı ve iklim dirençli tasarım yatırımlarının büyüklüğü ve finansman ihtiyacı proje bazında değerlendirilecektir.

Senaryo analizlerinden elde edilen çıktılar; yatırım kararları, proje planlama süreçleri, risk yönetimi uygulamaları ve finansal planlama çalışmalarına girdi sağlamaktadır. Gerekli görülen durumlarda proje tasarımları, kaynak tahsisi, kontrol faaliyetleri ve operasyonel planlamalar bu değerlendirmeler doğrultusunda gözden geçirilmektedir.

DAP Gayrimenkul, mevcut iş modeli ve proje geliştirme yaklaşımının kısa vadede iklim kaynaklı fiziksel ve geçiş risklerine karşı dayanıklılığını sürdürdüğünü değerlendirmektedir. Orta ve uzun vadede ise iklim değişikliğine uyum kapasitesinin artırılması amacıyla adaptasyon uygulamalarının, veri altyapısının ve iklimle ilgili analiz süreçlerinin kademeli olarak geliştirilmesi öngörülmektedir. İklim senaryo analizi ve iklim dirençliliği değerlendirmesi 2025 raporlama dönemi kapsamında gerçekleştirilmiştir.

Risk Yönetimi

Kurumsal Risk Yönetim Yaklaşımı

DAP Gayrimenkul'de risk yönetimi; Şirket'in stratejik hedeflerine ulaşmasını desteklemek, operasyonel sürekliliği sağlamak, finansal dayanıklılığı korumak ve uzun vadeli değer yaratımını desteklemek amacıyla kurumsal yönetişim yapısının ayrılmaz bir parçası olarak yürütülmektedir. Risk yönetimi süreci; risklerin belirlenmesi, değerlendirilmesi, önceliklendirilmesi, uygun kontrol mekanizmalarının uygulanması, izlenmesi ve düzenli olarak gözden geçirilmesini kapsayan sürekli bir yönetim döngüsü şeklinde işletilmektedir.

Şirket bünyesinde yürütülen operasyonel risk değerlendirme faaliyetleri kapsamında; işveren vekili, iş güvenliği uzmanı, işyeri hekimi, çalışan temsilcisi ve destek elemanlarından oluşan disiplinler arası risk değerlendirme ekipleri görev almakta olup, saha bazında gerçekleştirilen değerlendirmeler doğrultusunda riskler tanımlanmakta, analiz edilmekte ve gerekli kontrol tedbirleri belirlenmektedir. Risk değerlendirme çalışmaları, ilgili prosedürler doğrultusunda faaliyet koşullarındaki değişiklikler, yeni projeler ve ortaya çıkan riskler dikkate alınarak düzenli olarak güncellenmektedir.

Risk değerlendirmeleri ilgili iş birimleri tarafından faaliyet alanları bazında gerçekleştirilmekte; elde edilen sonuçlar üst yönetim ve ilgili komiteler tarafından değerlendirilerek gerekli görülen durumlarda Yönetim Kurulu'nun karar süreçlerine dâhil edilmektedir. Risk yönetiminde görev alan Riskin Erken Saptanması Komitesi ile Sürdürülebilirlik Komitesi'nin yapısı, görev ve sorumlulukları "Yönetişim" bölümünde detaylı olarak açıklanmıştır.

Risk Sınıfları ve Tanımlama Metodolojisi

Şirket bünyesinde riskler; stratejik, finansal, operasyonel, hukuki ve mevzuat uyum riskleri, bilgi teknolojileri ve bilgi güvenliği riskleri, iş sağlığı ve güvenliği riskleri, çevresel ve iklimle ilişkili riskler ile itibar riskleri kapsamında değerlendirilmektedir. Gayrimenkul geliştirme faaliyetlerinin niteliği doğrultusunda proje bazlı teknik, maliyet, zaman planı ve tedarik zinciri riskleri de risk değerlendirme sürecinin önemli bileşenlerini oluşturmaktadır.

Risklerin belirlenmesinde Şirket faaliyetleri, proje portföyü, paydaş beklentileri, düzenleyici gelişmeler ve dış çevrede meydana gelen değişimler birlikte değerlendirilmektedir. Tanımlanan riskler; gerçekleşme olasılığı ve Şirket faaliyetleri üzerindeki potansiyel etkileri dikkate alınarak önceliklendirilmekte ve uygun risk azaltıcı uygulamalar planlanmaktadır.

Risk Yönetim Sistemi ve Kontrol Uygulamaları

Risk yönetimi sistemi; finansal kontroller, proje yönetimi süreçleri, sözleşme yönetimi, satın alma kontrolleri, kalite güvence uygulamaları, bilgi güvenliği kontrolleri ve mevzuata uyum süreçleri ile desteklenmektedir. Bunun yanında, şantiye faaliyetleri kapsamında yürütülen risk değerlendirme çalışmaları ile mühendislik kontrolleri, organizasyonel önlemler, çalışan eğitimleri, acil durum hazırlıkları ve saha denetimleri risk yönetim sisteminin önemli bileşenlerini oluşturmaktadır.

Proje geliştirme faaliyetleri boyunca zaman, maliyet, kalite ve teknik performans göstergeleri düzenli olarak takip edilmekte; önemli sapmaların tespit edilmesi halinde ilgili birimler tarafından düzeltici ve önleyici faaliyetler planlanmaktadır. Böylece risk yönetimi yalnızca mevcut risklerin kontrol edilmesini değil, süreçlerin sürekli iyileştirilmesini de destekleyen dinamik bir yönetim aracı olarak kullanılmaktadır.

Şirket, risk yönetimi kültürünün geliştirilmesini desteklemek amacıyla risk değerlendirme ekiplerinde görev alan çalışanlara düzenli eğitimler vermekte; gerçekleştirilen eğitimler sonrasında yapılan bilgi değerlendirmeleri ile risk farkındalığının artırılmasını hedeflemektedir. Risk değerlendirme sonuçları doğrultusunda belirlenen düzeltici ve önleyici faaliyetler ilgili teknik ve operasyonel birimler tarafından takip edilmekte ve uygulamaların etkinliği düzenli olarak izlenmektedir.

Şirket, risk azaltıcı operasyonel kontrollerin yanı sıra uygun görülen proje ve varlıklar için uyguladığı sigorta teminatlarıyla risk transfer mekanizmalarından da yararlanmaktadır. Özellikle İnşaat All Risk sigortaları ile proje bazlı faaliyetler, iş yeri sigortaları ile idari ve satış ofisleri, ilgili sigorta teminatları kapsamında bulunan stok ve diğer varlıklar güvence altına alınarak iklim kaynaklı fiziksel olayların finansal etkilerinin azaltılması ve iş sürekliliğinin desteklenmesi amaçlanmaktadır.

Şirket, risk transfer mekanizmalarının yanı sıra doğal afetler ve iklim değişikliği kaynaklı fiziksel risklerin yönetiminde operasyonel kontrol uygulamalarını da sürdürmektedir. Risk değerlendirme prosedürü kapsamında; aşırı sıcaklıklar, yoğun yağış ve sel, kuvvetli rüzgâr ve fırtına, yıldırım, kuraklık, orman yangınları, deprem ve heyelan gibi doğal kaynaklı tehlikeler proje sahaları açısından değerlendirilmekte; bu risklere yönelik kontrol tedbirleri, acil durum hazırlıkları ve operasyonel iyileştirme faaliyetleri planlanmaktadır.

İç Kontrol Fonksiyonunun Gözetim ve Koordinasyon Rolü

İç kontrol mekanizması; faaliyetlerin etkinliği, finansal raporlamanın güvenilirliği, mevzuata uyum ve şirket politika ile prosedürlerinin etkin şekilde uygulanmasına katkı sağlamaktadır. İç kontrol faaliyetleri kapsamında gerçekleştirilen değerlendirmeler, risk yönetimi süreçlerinin etkinliğinin izlenmesini ve iyileştirme alanlarının belirlenmesini desteklemektedir.

İç kontrol fonksiyonu; ilgili iş birimleri, üst yönetim ve Yönetim Kurulu komiteleri arasında koordinasyon sağlayarak risk yönetimi süreçlerinin tutarlı şekilde yürütülmesine katkıda bulunmaktadır. İç kontrol ve denetim süreçlerine ilişkin uygulamalar "Yönetişim" bölümünde yer alan İç Kontrol ve Denetim Mekanizmaları başlığı altında detaylı olarak açıklanmıştır.

İklimle İlgili Risk ve Fırsatların Entegrasyonu

İklimle ilgili risk ve fırsatlar, DAP Gayrimenkul'ün kurumsal risk yönetim sistemi içerisinde diğer stratejik ve operasyonel risklerle birlikte değerlendirilmektedir. İklimle ilgili risk ve fırsatların belirlenmesi, değerlendirilmesi, önceliklendirilmesi ve izlenmesinde kullanılan süreçler; Şirket'in diğer kurumsal risklerinin yönetiminde uygulanan metodoloji ile uyumlu şekilde yürütülmektedir.

İklim risklerinin değerlendirilmesinde; faaliyet gösterilen coğrafi bölgelerin iklim özellikleri, fiziksel iklim projeksiyonları, iklimle ilgili düzenleyici gelişmeler, piyasa beklentileri ve ilgili paydaşlardan elde edilen bilgiler birlikte dikkate alınmaktadır. Değerlendirmeler kısa, orta ve uzun vadeli zaman ufukları esas alınarak gerçekleştirilmekte; riskler gerçekleşme olasılıkları ile operasyonel ve finansal etkileri birlikte değerlendirilerek önceliklendirilmektedir.

İklimle bağlantılı fiziksel risklere ilişkin değerlendirmeler, Şirket'in mevcut operasyonel risk değerlendirme süreçleriyle ilişkilendirilmekte; proje sahalarında yürütülen periyodik risk değerlendirme çalışmaları ve saha kontrolleri ile desteklenmektedir. Böylece iklim kaynaklı risklerin operasyonel süreçler üzerindeki etkileri düzenli olarak izlenmekte ve gerekli görülen durumlarda kontrol faaliyetleri güncellenmektedir.

İklim değişikliğinden kaynaklanabilecek fiziksel ve geçiş risklerine ilişkin değerlendirmeler; proje geliştirme faaliyetleri, yatırım kararları, finansal planlama, tedarik zinciri ve operasyonel süreçlerde dikkate alınmaktadır.

İklim risklerinin belirlenmesi, önceliklendirilmesi, senaryo analizleri, finansal etkileri ve şirket stratejisine yansımalarına ilişkin detaylı açıklamalar "Strateji" bölümünde sunulmuştur. Risk değerlendirmeleri sonucunda elde edilen çıktılar; yatırım kararlarının desteklenmesi, proje planlaması, kaynak tahsisi, kontrol faaliyetlerinin güncellenmesi ve risk azaltıcı uygulamaların belirlenmesinde kullanılmaktadır. Risk yönetimi sürecinde bu değerlendirmeler esas alınarak ilgili risklerin izlenmesi, yönetilmesi ve gerektiğinde kontrol faaliyetlerinin güncellenmesi sağlanmaktadır.

2025 raporlama döneminde sürdürülebilirlik yönetişim yapısının güçlendirilmesi amacıyla kurulan Sürdürülebilirlik Komitesi ile birlikte iklimle ilgili risk ve fırsatların değerlendirilmesi, izlenmesi ve Yönetim Kurulu'na raporlanmasına yönelik süreçler daha sistematik bir yapıya kavuşturulmuştur. Risk yönetim metodolojisinde esaslı bir değişiklik bulunmamakla birlikte, iklimle ilgili değerlendirmelerin kurumsal risk yönetimi süreçlerine entegrasyonu güçlendirilmiştir.

İzleme Çerçevesi ve Erken Uyarı Mekanizması

DAP Gayrimenkul'de risklerin etkin şekilde yönetilebilmesi amacıyla düzenli izleme ve erken uyarı yaklaşımı benimsenmektedir. Risk göstergeleri; proje ilerleme performansı, bütçe gerçekleşmeleri, finansal göstergeler, mevzuat değişiklikleri, tedarik zinciri gelişmeleri ve iklimle ilişkili göstergeler dikkate alınarak periyodik olarak gözden geçirilmektedir.

Risk seviyelerinde meydana gelen önemli değişiklikler ilgili iş birimleri ve komiteler tarafından değerlendirilmekte; gerekli görülen durumlarda Yönetim Kurulu'na raporlanarak uygun aksiyonlar planlanmaktadır. Risk değerlendirme sonuçları düzenli aralıklarla güncellenmekte; yeni ortaya çıkan riskler ile mevcut risk seviyelerinde meydana gelen değişiklikler risk kayıtlarına yansıtılarak yeniden değerlendirilmektedir. İzleme sonuçları doğrultusunda risk kayıtları güncellenmekte, kontrol faaliyetleri gözden geçirilmekte ve değişen iç ve dış koşullara uyum sağlayacak şekilde risk yönetimi süreçlerinde sürekli iyileştirme yaklaşımı benimsenmektedir.

Metrik ve Hedefler

İklimle İlgili Temel Metrikler

DAP Gayrimenkul, iklim değişikliğiyle bağlantılı risk ve fırsatların etkin şekilde yönetilmesini desteklemek amacıyla TSRS 2 kapsamında iklimle ilgili temel performans göstergelerini takip etmektedir. Bu göstergeler; sera gazı emisyonları, enerji tüketimi, karbon yoğunluğu ve kaynak kullanımına ilişkin performansın izlenmesine, operasyonel verimliliğin değerlendirilmesine ve sürdürülebilirlik performansının şeffaf şekilde raporlanmasına katkı sağlamaktadır.

Şirket, 2024 yılını sera gazı emisyonları ve enerji performansı bakımından baz yıl olarak kullanmaktadır. 2025 yılı sonuçları, karşılaştırılabilir olduğu ölçüde 2024 yılı verileriyle birlikte sunulmakta; raporlama sınırında, faaliyet yapısında, veri kaynaklarında veya hesaplama yöntemlerinde meydana gelen önemli değişiklikler ilgili açıklamalarda belirtilmektedir. Raporlama sınırlarında veya hesaplama metodolojisinde önemli bir değişiklik meydana gelmesi hâlinde baz yıl verileri, GHG Protokolü'nde yer alan esaslar doğrultusunda yeniden değerlendirilecektir. Şirket, veri toplama süreçlerini her yıl geliştirmeyi; proje ve lokasyon bazlı veri kapsamını, ölçüm kalitesini ve dönemler arası karşılaştırılabilirliği artırmayı amaçlamaktadır.

Sera Gazı Emisyonları ve Hesaplama Metodolojisi

DAP Gayrimenkul, iklimle bağlantılı performansını izlemek ve faaliyetlerinden kaynaklanan sera gazı emisyonlarını yönetmek amacıyla kurumsal sera gazı envanterini hazırlamaktadır. Sera gazı envanteri, 01.01.2025–31.12.2025 raporlama dönemine ait faaliyet verileri esas alınarak operasyonel kontrol yaklaşımı doğrultusunda hazırlanmıştır. 2025 raporlama dönemi itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklığı veya tam konsolidasyona tabi iştiraki bulunmadığından envanter yalnızca DAP Gayrimenkul'ün kendi faaliyetlerini kapsamaktadır.

Envanter kapsamında Şirket'in operasyonel kontrolü altında bulunan genel merkez, satış ofisleri, stokta bulunan bağımsız bölümler ve aktif şantiyeler raporlama sınırlarına dahil edilmiştir. Bu kapsamda söz konusu lokasyonlardan kaynaklanan Kapsam 1 (doğrudan) ve Kapsam 2 (enerji dolaylı) sera gazı emisyonları hesaplanmıştır. Kapsam 3 emisyonları ise TSRS Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı kapsamında sağlanan geçiş muafiyeti doğrultusunda bu raporlama döneminde hesaplanmamıştır. Kapsam 3 veri altyapısının geliştirilmesi ve başta satın alınan mal ve hizmetler, sermaye malları, yakıt ve enerji bağlantılı faaliyetler, atıklar ve taşımacılık olmak üzere gayrimenkul geliştirme faaliyetleri açısından önemli olabilecek kategorilerin değerlendirilmesi sürdürülmektedir.

Operasyonel sınır kapsamında aşağıdaki emisyon kaynakları dikkate alınmıştır:
• Doğal gaz tüketimi ile şirket araçları ve diğer hareketli yanma kaynaklarından oluşan Kapsam 1 emisyonları,

• İklimlendirme sistemleri ve yangın söndürme ekipmanlarında kullanılan gazlardan kaynaklanan sızıntı ve kaçak emisyonları,

• Raporlama sınırındaki lokasyonlarda satın alınan elektrik tüketiminden kaynaklanan Kapsam 2 emisyonları.

Sera gazı envanterinde kullanılan faaliyet verileri; enerji tüketim kayıtları, elektrik ve doğal gaz faturaları, yakıt tüketim bilgileri, araç kullanım kayıtları, sayaç verileri ve diğer operasyonel kayıtlardan temin edilmekte; doğruluk, bütünlük, tutarlılık ve izlenebilirlik ilkeleri doğrultusunda kontrol edilmektedir.

Şirket'in sera gazı emisyon hesaplamaları, GHG Protokolü ile ISO 14064-1:2018 standardına uygun olarak yürütülmekte ve sonuçlar ton karbondioksit eşdeğeri (tCO_2e) cinsinden sunulmaktadır. Doğrudan emisyonların hesaplanmasında IPCC emisyon faktörleri ve güncel küresel ısınma potansiyeli katsayıları, satın alınan elektrikten kaynaklanan Kapsam 2 emisyonlarının hesaplanmasında ise T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı tarafından yayımlanan Türkiye Elektrik Emisyon Faktörü esas alınmaktadır. Kapsam 2 emisyonları lokasyon bazlı yöntemle hesaplanmış olup raporlama döneminde piyasa bazlı hesaplamayı destekleyecek yenilenebilir enerji sertifikası veya sözleşmeye dayalı başka bir araç kullanılmamıştır.

Raporlama Kapsamındaki Operasyonel Gruplar

Operasyonel grup	2025 kapsamındaki lokasyon/proje*	Başlıca emisyon ve enerji kaynakları
Kurumsal ve satış operasyonları	Merkez Ofis–Maltepe; Yeni Levent, Nişantaşı Koru ve Ataşehir 173 satış ofisleri	Elektrik, doğal gaz, şirket araçları, jeneratör, soğutucu gazlar
Stok bağımsız bölümler	Nişantaşı Koru ve Validebağ projeleri kapsamında stokta kalan bağımsız bölümler*	Elektrik/doğal gaz ve ortak alan tüketimleri – kontrol durumuna göre
Aktif şantiyeler	Nişantaşı Koru ve Yeni Levent projeleri	Şantiye elektriği, yakıtlar ve operasyonel ekipman

* Ataşehir lokasyonunda operasyonlar 2025 yılının Kasım ve Aralık aylarıyla sınırlı olup bu dönemde yalnızca satın alınan elektrik tüketiminden kaynaklanan Kapsam 2 emisyonu oluşmuştur. Söz konusu emisyon, toplam sera gazı envanteri içinde sınırlı bir paya sahip olmakla birlikte envanterin bütünlüğünün sağlanması amacıyla hesaplamalara dâhil edilmiştir.

2025 Yılı Sera Gazı Emisyonları

DAP Gayrimenkul'ün 2025 yılına ilişkin sera gazı emisyonları, GHG Protokolü esas alınarak Kapsam 1 ve Kapsam 2 bazında hesaplanmıştır. Emisyon sonuçları aşağıdaki tablolarda konsolide ve lokasyon kırılımlı olmak üzere sunulmaktadır. Raporlama döneminde toplam Kapsam 1 emisyonu 460,42 tCO_2e, toplam Kapsam 2 emisyonu ise 557,52 tCO_2e olarak gerçekleşmiştir. Buna göre toplam Kapsam 1 ve Kapsam 2 emisyonu 1.017,94 tCO_2e olarak hesaplanmıştır.

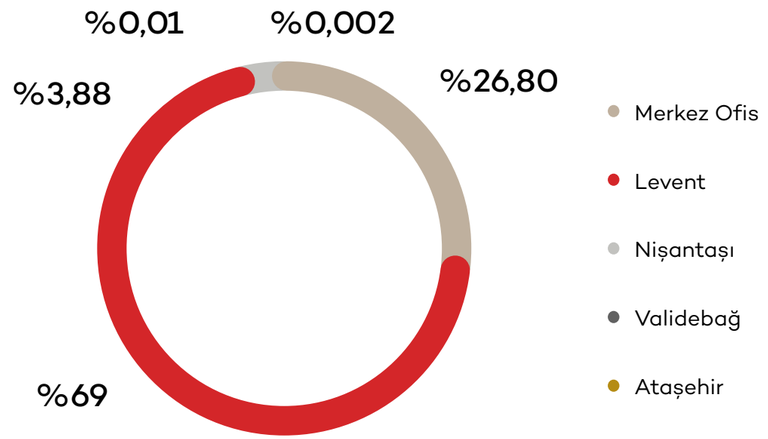
2025 Yılı Sera Gazı Emisyonları

Kapsam	Emisyon miktarı (tCO_2e)	Toplam içindeki pay (%)
Kapsam 1 – Doğrudan emisyonlar	460,42	45,23
Kapsam 2 – Satın alınan elektrik (lokasyon bazlı)	557,52	54,77
Toplam Kapsam 1 + Kapsam 2	1.017,94	100,00

Lokasyon Bazında Sera Gazı Emisyonları

Lokasyon	Faaliyet türü	Kapsam 1 (tCO_2e)	Kapsam 2 (tCO_2e)	Toplam (tCO_2e)
Merkez Ofis	Yönetim ve idari faaliyetler	133,67	139,12	272,79
Levent	Satış ofisi ve aktif şantiye	326,75	378,78	705,52
Nişantaşı	Satış ofisi, stok bağımsız bölümler ve aktif şantiye	0	39,53	39,53
Ataşehir	Aktif şantiye	0	0,02	0,02
Validebağ	Stok bağımsız bölümler	0	0,07	0,07
Toplam	—	**460,42**	**557,52**	**1.017,94**

Kapsam 1 + Kapsam 2 Emisyonları



Kapsam 1 Emisyonları

Kapsam 1 emisyonları; ofis, satış lokasyonları, stok bağımsız bölümler ve aktif şantiyelerde Şirket'in doğrudan kontrol ettiği sabit yakma kaynakları, şirket araçları ve diğer hareketli yanma kaynakları ile iklimlendirme sistemleri ve yangın söndürme ekipmanlarından kaynaklanan sızıntı ve kaçak emisyonlarını kapsamaktadır.

Kapsam 1 Emisyonlarının Kaynak Bazında Dağılımı

Emisyon kaynağı	Faaliyet / kaynak	Emisyon (tCO_2e)	Kapsam 1 içindeki pay (%)	Toplam emisyon içindeki pay (%)
Sabit yanma	Doğal gaz tüketimi ve jeneratör motorini	349,86	76,00	34,40
Hareketli yanma	Şirket araçlarında benzin ve dizel tüketimi	92,02	20,00	9,00
Sızıntı ve kaçak emisyonları	Soğutucu gazlar ve yangın söndürme ekipmanları	18,55	4,00	1,80
Toplam Kapsam 1		**460,42**	**100,00**	**45,20**

Kapsam 1 emisyonlarının %76,0'ı sabit yanma kaynaklarından oluşmaktadır. Bu emisyonların büyük bölümünü doğal gaz tüketimi oluştururken, jeneratör motorini tüketimi sabit yanma emisyonlarına sınırlı düzeyde katkı sağlamaktadır. Özellikle Levent lokasyonundaki doğal gaz tüketimi bu dağılımda belirleyici olmuştur. Şirket araçlarında kullanılan benzin ve dizelden kaynaklanan hareketli yanma emisyonlarının Kapsam 1 içindeki payı %20,0, soğutucu gazlar ve yangın söndürme ekipmanlarından kaynaklanan sızıntı ve kaçak emisyonlarının payı ise %4,0'dır.

Kapsam 2 Emisyonları

Kapsam 2 emisyonları, raporlama sınırındaki lokasyonlar ve projeler için dışarıdan satın alınan elektrik tüketiminden kaynaklanan dolaylı emisyonları ifade etmektedir. Emisyonlar, Türkiye şebeke emisyon faktörü kullanılarak lokasyon bazlı yöntemle hesaplanmaktadır. Yenilenebilir elektrik sertifikası veya başka bir sözleşmeye dayalı araç kullanılmadığından piyasa bazlı Kapsam 2 değeri ayrıca açıklanmamaktadır.

Kapsam 2 Emisyonları	2025 (tCO_2e)	Toplam emisyon içindeki pay (%)
Toplam Kapsam 2 – lokasyon bazlı	557,52	54,77

2025 yılında elektrik tüketiminden kaynaklanan Kapsam 2 emisyonlarının en büyük bölümü Levent lokasyonundan kaynaklanmıştır. Yeni Levent'in 378,78 tCO_2e düzeyindeki Kapsam 2 emisyonu, toplam Kapsam 2 emisyonlarının yaklaşık %67,9'unu oluşturmaktadır. Merkez Ofis ise 139,12 tCO_2e emisyon ile toplamın yaklaşık %25,0'ını oluştururken, Nişantaşı lokasyonu 39,53 tCO_2e ile yaklaşık %7,1 paya sahiptir. Ataşehir ve Validebağ lokasyonlarından kaynaklanan elektrik tüketimi emisyonları ise toplam Kapsam 2 emisyonları içerisinde ihmal edilebilir düzeydedir.

Karşılaştırılmalı Sera Gazı Emisyonları

DAP Gayrimenkul'ün 2024 ve 2025 raporlama dönemlerine ilişkin Kapsam 1 ve Kapsam 2 sera gazı emisyonları karşılaştırmalı olarak değerlendirilmiştir. 2025 yılı sera gazı envanteri hazırlanırken 2024 yılına ait elektrik ve doğal gaz tüketimleri ilgili fatura kayıtları üzerinden yeniden doğrulanmış, geçmiş dönem faaliyet verileri revize edilmiş ve 2024 yılı emisyonları doğrulanmış tüketim verileri esas alınarak yeniden hesaplanmıştır. Aynı zamanda operasyonel kontrol yaklaşımı doğrultusunda raporlama kapsamı yeniden değerlendirilmiş; operasyonel kontrol altında bulunmayan veya faaliyeti sona eren lokasyonlar envanter kapsamı dışında bırakılmıştır. Bu nedenle dönemler arasındaki değişimler değerlendirilirken hem geçmiş dönem verilerindeki revizyonlar hem de raporlama kapsamındaki değişiklikler birlikte dikkate alınmalıdır.

Revize edilmiş verilere göre 2024 yılında Kapsam 1 emisyonları 191,01 tCO_2e, Kapsam 2 emisyonları 1.005,45 tCO_2e ve toplam emisyonlar 1.196,46 tCO_2e olarak hesaplanmıştır. 2025 yılında ise Kapsam 1 emisyonları 460,42 tCO_2e, Kapsam 2 emisyonları 557,52 tCO_2e ve toplam emisyonlar 1.017,94 tCO_2e olarak gerçekleşmiştir.

2024 ve 2025 Emisyonlarının Karşılaştırılması*

Metrik	2024 (tCO_2e)	2025 (tCO_2e)	Mutlak değişim (tCO_2e)	Değişim (%)
Kapsam 1	191,01	460,42	269,41	141,05
Kapsam 2	1.005,45	557,52	-447,93	-44,55
Kapsam 1 + Kapsam 2	**1.196,46**	**1.017,94**	**-178,52**	**-14,92**

*2024 yılı sera gazı emisyon verileri, 2025 raporlama döneminde gerçekleştirilen doğrulama çalışmaları kapsamında revize edilmiş olup karşılaştırmalı bilgiler güncellenmiştir.

2025 yılında Kapsam 1 emisyonları, bir önceki yıla göre 269,41 tCO_2e (%141,05) artmıştır. Bu artışın temel nedeni, Yeni Levent Projesi satış ofisi ve şantiyesinde gerçekleşen doğal gaz tüketimidir. Kapsam 1 emisyonlarının yaklaşık %76'sı sabit yanma kaynaklarından, %20'si hareketli yanma kaynaklarından ve %4'ü soğutucu gazlar ile yangın söndürme sistemlerinden kaynaklanan sızıntı ve kaçak emisyonlarından oluşmaktadır.

Kapsam 2 emisyonları ise 2024 yılına göre 447,93 tCO_2e (%44,55) azalmıştır. Elektrik tüketiminden kaynaklanan emisyonların en büyük bölümü Levent lokasyonundan kaynaklanmış; bunu Merkez Ofis ve Nişantaşı lokasyonları izlemiştir. Toplam sera gazı emisyonları değerlendirildiğinde ise 2025 yılında bir önceki yıla göre 178,52 tCO_2e (%14,92) azalış gerçekleşmiştir.

Emisyonlardaki bu değişim yalnızca enerji tüketimindeki artış veya azalışlardan kaynaklanmamaktadır. Projelerin bulunduğu yapım aşaması, faaliyet yoğunluğu ve operasyonel koşullar enerji tüketimlerini doğrudan etkileyebilmektedir. Doğal gaz tüketimi; şantiyedeki çalışan sayısı, ısıtılan konteyner sayısı, mobilizasyon alanlarının büyüklüğü ve mevsimsel ısıtma ihtiyacına bağlı olarak değişirken, elektrik tüketimi kullanılan ekipmanlar, şantiye makineleri, elektrikli el aletleri ile kaba inşaat, ince işler ve devreye alma süreçlerindeki faaliyet yoğunluğuna göre farklılık gösterebilmektedir.

Bunun yanında, bazı dönemlerde elektrik ve doğal gaz aboneliklerinin veya gider yansıtma yöntemlerinin farklı şirketler üzerinden yürütülmesi de tüketim kayıtlarında dönemsel değişikliklere neden olabilmektedir. Bu nedenle yıllar arasındaki emisyon değişimleri değerlendirilirken yalnızca tüketim miktarları değil, faaliyet kapsamı, operasyonel kontrol sınırları ve projelerin bulunduğu yapım aşamaları da birlikte dikkate alınmalıdır.

Sonuç olarak, 2025 yılında toplam sera gazı emisyonları 2024 yılına göre azalmış olmakla birlikte, emisyon profilinin dağılımı önemli ölçüde değişmiştir. Elektrik tüketiminden kaynaklanan Kapsam 2 emisyonlarının toplam emisyonlar içerisindeki payı azalırken, özellikle Yeni Levent Projesi'ndeki doğal gaz tüketiminin etkisiyle Kapsam 1 emisyonlarının toplam emisyonlar içerisindeki payı belirgin şekilde artmıştır. Bu durum, gelecek dönem sera gazı azaltım çalışmalarında özellikle proje sahalarındaki doğal gaz tüketiminin ve enerji kullanımının öncelikli iyileştirme alanları arasında değerlendirilmesi gerektiğini göstermektedir.

Kapsam 1 emisyonlarının %76,0'ı sabit yanma kaynaklarından oluşmaktadır. Bu emisyonların büyük bölümünü doğal gaz tüketimi oluştururken, jeneratör motorini tüketimi sabit yanma emisyonlarına sınırlı düzeyde katkı sağlamaktadır. Özellikle Levent lokasyonundaki doğal gaz tüketimi bu dağılımda belirleyici olmuştur. Şirket araçlarında kullanılan benzin ve dizelden kaynaklanan hareketli yanma emisyonlarının Kapsam 1 içindeki payı %20,0, soğutucu gazlar ve yangın söndürme ekipmanlarından kaynaklanan sızıntı ve kaçak emisyonlarının payı ise %4'tür.

Sektör Bazlı Metrikler

TSRS 2 Sektörel Rehberler – Cilt 35 (Ev İnşaatçıları) kapsamında yer alan sektör spesifik açıklama konuları ve metrikler değerlendirilmiştir. Sektörel ek cilt uygulamasının ilk yılı olması nedeniyle, bu raporlama döneminde öncelik faaliyet metriklerine (IF-HB-000.A, IF-HB-000.B ve IF-HB-000.C) verilmiştir. Sektörel rehberde tanımlanan diğer açıklama ve metriklerin ise veri toplama altyapısının ve kurumsal veri envanterinin geliştirilmesine paralel olarak ilerleyen raporlama dönemlerinde kademeli şekilde raporlama kapsamına dahil edilmesi planlanmaktadır.

Bu doğrultuda raporlama döneminde kontrol edilen arsa sayısı, müşterilere teslim edilen konut sayısı ve aktif satış yapılan proje sayısı temel faaliyet metrikleri olarak izlenmiştir.

Kontrol edilen arsa sayısının belirlenmesinde arsaların mülkiyet yapısı, Şirket'in sözleşmeye dayalı hakları ile ilgili projelerin hukuki ve operasyonel koşulları birlikte değerlendirilmiştir. Teslim edilen konut sayısında yalnızca 1 Ocak–31 Aralık 2025 döneminde müşterilere teslimi tamamlanan konut bağımsız bölümleri kapsama alınmış; ticari üniteler, ofisler ve diğer bağımsız bölüm türleri kapsam dışında bırakılmıştır. Aktif satış yapılan proje sayısı ise raporlama dönemi sonunda satışı devam eden ve sektörel rehberde belirtilen asgari satılabilir bölüm kriterini karşılayan projeler esas alınarak belirlenmiştir.

Sektörel Faaliyet Metrikleri

Metrik kodu	Faaliyet metriği	2025 değeri	Açıklama
IF-HB-000.A	Kontrol edilen arsa sayısı	2	Nişantaşı F Blok ve Alaçatı arsalarından oluşmaktadır. Yeni Levent ve Ataşehir 173 projelerinin arsaları Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunduğundan Şirket tarafından kontrol edilen arsa kapsamında değerlendirilmemiştir.*
IF-HB-000.B	Teslim edilen konut sayısı	531 adet	Nişantaşı Koru Projesi'nde 133, Yeni Levent Projesi'nde 398 konut teslim edilmiştir.
IF-HB-000.C	Aktif satış yapılan proje sayısı	3 proje	31 Aralık 2025 itibarıyla Nişantaşı Koru, Yeni Levent ve Ataşehir 173 projelerinde aktif satış faaliyeti devam etmektedir.

Kontrol Edilen Arsa Portföyü

DAP Gayrimenkul, kontrolü altındaki arsa portföyünü uzun vadeli değer yaratma, finansal sürdürülebilirlik ve sorumlu şehircilik ilkeleri doğrultusunda yönetmektedir. Arsa edinimi, geliştirme hakkının elde edilmesi, proje planlama ve portföy yönetimi süreçleri Şirket'in risk yönetimi yaklaşımı ve sürdürülebilirlik öncelikleriyle bütünleşik şekilde yürütülmektedir.

Arsa edinim kararları kapsamlı fizibilite çalışmaları temelinde alınmaktadır. Bu kapsamda potansiyel arsalar; imar ve yapılaşma koşulları, ulaşım ve altyapı olanakları, zemin ve deprem riski, çevresel kısıtlar, bölgesel arz-talep dengesi ve finansal fizibilite açısından değerlendirilmektedir. Şirket, doğrudan satın almanın yanı sıra sermaye verimliliğini destekleyen, finansal risklerin paylaşılmasına ve kaynakların proje geliştirme ve yapım faaliyetlerine yönlendirilmesine imkan sağlayan alternatif geliştirme modellerinden de yararlanmaktadır.

31 Aralık 2025 itibarıyla Şirket tarafından kontrol edilen arsa portföyü Nişantaşı F Blok ve Alaçatı arsalarından oluşmaktadır.

Nişantaşı F Blok arsası, Nişantaşı Koru projesi kapsamında gerçekleştirilen paylaşım işlemleri sonucunda Şirket mülkiyetine geçmiş ve stoklar içerisinde muhasebeleştirilmiştir. Söz konusu arsa, mevcut Nişantaşı Koru projesinden ayrı olarak Şirket tarafından geliştirilecek yeni bir proje niteliğindedir. Arsaya ilişkin ilerleyen dönemlerde gerçekleştirilecek proje geliştirme ve yapım harcamaları, Şirket'in ilgili muhasebe politikaları doğrultusunda stok maliyeti içerisinde izlenecektir.

Alaçatı arsası yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirilmektedir. Raporlama dönemi itibarıyla arsaya ilişkin ruhsat ve proje geliştirme çalışmaları devam etmekte; imar koşullarındaki değişiklikler doğrultusunda değerleme çalışmaları sürdürülmektedir.

Şirket, proje geliştirme faaliyetlerinin bir bölümünü Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından gerçekleştirilen ihaleler kapsamında hasılat paylaşımı modeliyle yürütmektedir. Yeni Levent ve Ataşehir 173 projeleri bu model kapsamında geliştirilmektedir. Söz konusu projelerde yapım faaliyetleri DAP Gayrimenkul tarafından yürütülmekle birlikte arsa mülkiyeti kesin kabul, paylaşım ve teminat süreçleri tamamlanıncaya kadar Emlak Konut GYO A.Ş.'de kalmaktadır. Bu hukuki ve operasyonel yapı doğrultusunda Yeni Levent ve Ataşehir 173 projelerinin arsaları, 31 Aralık 2025 itibarıyla IF-HB-000.A kapsamında Şirket tarafından kontrol edilen arsa sayısına dâhil edilmemiştir.

Proje planlama sürecinde arazi kullanım verimliliği, kentsel dokuya uyum, enerji verimliliği, yeşil alanlar, sosyal donatılar ve deprem güvenliği öncelikli kriterler arasında değerlendirilmektedir. Arsa portföyü coğrafi konum, proje türü ve geliştirme aşaması itibarıyla izlenmekte; piyasa koşulları, finansman maliyetleri ve talep beklentilerindeki değişimler doğrultusunda geliştirme öncelikleri gözden geçirilmektedir.

* Yeni Levent ve Ataşehir 173 projeleri, Emlak Konut GYO A.Ş. ile yürütülen hasılat paylaşımı modeli kapsamında geliştirilmektedir. Bu projelerde yapım faaliyetleri DAP Gayrimenkul tarafından yürütülmekle birlikte arsa mülkiyeti kesin kabul, paylaşım ve teminat süreçleri tamamlanıncaya kadar Emlak Konut GYO A.Ş.'de kalmaktadır. Şirket, sözleşmelerden kaynaklanan haklar ile projelerin hukuki ve operasyonel koşullarını birlikte değerlendirerek söz konusu arsaları 31 Aralık 2025 itibarıyla IF-HB-000.A kapsamında kontrol edilen arsa sayısına dâhil etmemiştir.

Sektörel Faaliyet Metrikleri

Arsa / proje	İl/ilçe	Kullanım amacı	Kontrol şekli	Arsa sayısı	31.12.2025 itibarıyla durum	Finansal sınıflandırma
Nişantaşı F Blok	İstanbul / Şişli	Ticari proje geliştirme	Şirket mülkiyeti	1	Proje/inşaat geliştirme aşaması	Stok
Alaçatı	İzmir / Çeşme	Konut projesi geliştirme	Şirket mülkiyeti	1	Ruhsat ve proje geliştirme aşaması	Yatırım amaçlı gayrimenkul
Toplam				**2**		

Teslim Edilen Konutlar

DAP Gayrimenkul'ün konut teslim süreci; teslim öncesi teknik kontroller, müşteri randevularının planlanması, bağımsız bölümlerin müşterilerle birlikte incelenmesi, teslim tutanaklarının imzalanması ve tespit edilen eksikliklerin giderilmesinden oluşan sistematik bir iş akışı üzerinden yürütülmektedir.

Teslimlere başlanmadan önce bağımsız bölümlerin yanı sıra ortak alanlar, yürüyüş yolları, otoparklar, asansörler, peyzaj alanları ve ilgili altyapı sistemlerinin kullanıma hazır olup olmadığı kontrol edilmektedir. Bağımsız bölümlerde elektrik, su, ısıtma ve iklimlendirme sistemleri ile anahtar, uzaktan kumanda ve diğer teslim unsurlarının tamlığı değerlendirilmektedir. Teslim programları proje ve blok bazında hazırlanarak ilgili birimler ve, uygulanabilir olduğu durumlarda, Emlak Konut GYO A.Ş. ile paylaşılmaktadır.

Müşteriyle gerçekleştirilen kontroller sırasında belirlenen eksik ve kusurlar teslim tutanağına ayrıntılı şekilde kaydedilmekte ve ilgili teknik ekipler ile yüklenicilere yönlendirilmektedir. Eksikliklerin tamamlanmasının ardından Eksiklerin Giderilme Tutanağı düzenlenmekte ve teslim süreci kapatılmaktadır. Teslim, eksik giderme ve kapanış kayıtları proje bazında takip edilerek ilgili şirket birimleriyle paylaşılmaktadır.

Bu yaklaşım; bağımsız bölümlerin güvenli ve eksiksiz şekilde teslim edilmesini, teslim sonrası maliyetlerin kontrol altında tutulmasını, yüklenici garanti yükümlülüklerinin etkin şekilde yönetilmesini ve müşteri memnuniyetinin desteklenmesini amaçlamaktadır.

2025 yılında Nişantaşı Koru projesinde 133 ve Yeni Levent Projesi'nde 398 olmak üzere toplam 531 konutun müşterilere teslimi tamamlanmıştır.

2025 Yılında Teslim Edilen Konutlar*

Proje	İl / ilçe	Proje türü	Teslim edilen konut sayısı	Teslim dönemi	Bağımsız bölüm türü
Nişantaşı Koru	İstanbul / Şişli	Konut–ticari	133	2025	Konut
Yeni Levent	İstanbul / Sarıyer	Konut–ticari	398	2025	Konut
Toplam			**531**		

* Teslim edilen konut sayısına yalnızca 1 Ocak–31 Aralık 2025 döneminde müşterilere teslimi tamamlanan konut bağımsız bölümleri dâhil edilmiştir. Ticari üniteler, ofisler ve diğer bağımsız bölüm türleri kapsam dışında bırakılmıştır.

Aktif Satış Yapılan Projeler

TSRS sektörel rehberi kapsamında aktif satış yapılan proje; raporlama dönemi sonunda satışa açık olan ve en az beş adet satılabilir konut veya arsa bulunan geliştirme projesini ifade etmektedir.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Nişantaşı Koru, Yeni Levent ve Ataşehir 173 projelerinde aktif satış faaliyetleri devam etmektedir. Söz konusu üç projenin her birinde beş adedin üzerinde satılabilir konut bulunduğundan tamamı IF-HB-000.C metriğinin kapsamına girmektedir. Buna göre Şirket'in aktif satış yapılan proje sayısı üçtür.

DAP Gayrimenkul projelerinde konutların yanı sıra projenin sosyal yaşam ve hizmet altyapısını destekleyen ticari bağımsız bölümler de bulunmaktadır. Ticari alanlar ayrı bir yatırım portföyü olarak değil, konut projelerinin bütünleyici unsurları olarak geliştirilmekte; satış ve stok süreçlerinde konut ve ticari bağımsız bölümler birlikte takip edilmektedir. Bu nedenle aşağıdaki satılabilir bağımsız bölüm sayıları konut ve ticari üniteleri birlikte içermektedir.

Aktif Satış Yapılan Projeler*

Proje	İl / ilçe	Proje türü	Kalan satılabilir bağımsız bölüm	Aktif satış durumu
Nişantaşı Koru	İstanbul / Şişli	Konut–ticari	46	Evet
Yeni Levent	İstanbul / Sarıyer	Konut–ticari	348	Evet
Ataşehir 173	İstanbul / Ataşehir	Konut–ticari	156	Evet
Aktif satış yapılan projeler toplamı			**550**	**3 proje**
Validebağ Konakları	İstanbul / Üsküdar	Portföyde kalan bağımsız bölüm	1	Satışa açık
Portföy toplamı			551	—

* Satılabilir bağımsız bölüm sayıları konut ve ticari üniteleri birlikte kapsamaktadır. Validebağ Konakları bir bağımsız bölüm, portföydeki toplam satılabilir bağımsız bölüm sayısına dâhil edilmekle birlikte en az beş adet satılabilir konut veya arsa kriterini karşılamadığından IF HB 000.C kapsamında aktif satış yapılan proje sayısına dâhil edilmemiştir.

Satış Verileri ile Finansal Hasılatın Bağlantısı

Sektörel faaliyet metriklerinde açıklanan bağımsız bölüm satış adetleri, Şirket'in operasyonel satış kayıtlarını göstermekte olup aynı dönemde finansal tablolara yansıtılan hasılatla birebir örtüşmemektedir.

Yeni Levent, Ataşehir 173 ve Nişantaşı Koru projeleri Emlak Konut GYO A.Ş. ile yürütülen hasılat paylaşımı modeli kapsamında geliştirilmektedir. Bu projelere ilişkin hasılat, ilgili sözleşmelerde belirlenen Şirket payı ve projenin tamamlanma düzeyi dikkate alınarak Şirket'in muhasebe politikaları doğrultusunda finansal tablolara yansıtılmaktadır. Bu nedenle bağımsız bölümün satıldığı dönem ile ilgili gelirin finansal tablolara alındığı dönem farklılaşabilmektedir.

Şirket'in proje gelirlerine ilişkin muhasebe politikası, TFRS'ye uygun olarak hazırlanan ve bağımsız denetime tabi finansal tabloların ilgili dipnotlarında açıklanmaktadır. Dolayısıyla bu bölümde sunulan satış adetleri operasyonel performansı, finansal tablolardaki hasılat ise ilgili muhasebeleştirme esasları uyarınca dönem içinde kaydedilen geliri göstermektedir.

Satış ve Operasyonel Performansın İzlenmesi

DAP Gayrimenkul, satış ve operasyonel performansını proje bazında düzenli olarak izlemektedir. Satış süreçleri, müşteriyle ilk temas aşamasından satışın tamamlanmasına kadar arama, müşteri görüşmeleri, randevu oluşturma, satış ofisi ziyaretleri ve satışa dönüşüm oranları gibi temel performans göstergeleri üzerinden takip edilmekte; elde edilen veriler doğrultusunda satış süreçlerinin etkinliği değerlendirilmektedir.

Proje portföyü ise aktif satış yapılan projeler, kalan satılabilir bağımsız bölüm sayısı ve teslim edilen konut sayısı esas alınarak izlenmektedir. Raporlama dönemi sonu itibarıyla aktif satış yapılan üç projede toplam 551 satılabilir konut bulunmakta olup, 2025 yılı içerisinde iki projede toplam 531 konutun teslimi tamamlanmıştır.

Aktif satış performansı, proje bazında belirlenen satış hedefleri, gerçekleşme oranları ve satış ekiplerinin performansı üzerinden periyodik olarak değerlendirilmekte; sonuçlar hedeflerle karşılaştırılarak gerekli iyileştirme çalışmaları yürütülmektedir.

Satış hızı, stok devir süresi, proje tamamlama oranı ve teslim performansı gibi operasyonel performans göstergelerine ilişkin hesaplama yöntemleri ve veri doğrulama süreçleri devam etmektedir. Bu göstergelere ilişkin metodolojinin tamamlanmasının ardından, ilerleyen raporlama dönemlerinde karşılaştırmalı performans sonuçları ve hedeflerin açıklanması planlanmaktadır.

İklimle İlgili Hedefler

DAP Gayrimenkul, iklim değişikliğine uyum sağlanması ve düşük karbonlu kalkınma yaklaşımının desteklenmesi amacıyla enerji verimliliğinin artırılması, sera gazı emisyonlarının azaltılması, yenilenebilir enerji kullanımının yaygınlaştırılması ve düşük karbonlu proje geliştirme uygulamalarının güçlendirilmesine yönelik orta ve uzun vadeli iklim hedefleri belirlemektedir. Şirketin iklim hedefleri, 2024 baz yılı esas alınarak oluşturulmuş olup mevcut aşamada ağırlıklı olarak yön gösterici niteliktedir. Hedeflere ilişkin projeksiyon çalışmalarında 2025 yılı baz yılı olarak kabul edilnen hedefler de mevcuttur. İlerleyen dönemlerde hedeflerin baz değer, hedef değer, kapsam, zaman ufku, ara hedefler ve sorumlu birimleri içerecek şekilde nicel performans göstergeleriyle desteklenmesi planlanmaktadır.

Belirlenen hedefler, şirketin iklim geçiş planını desteklemek amacıyla oluşturulmuş olup yatırım kararları, operasyonel gelişmeler, teknolojik ilerlemeler ve düzenleyici gereklilikler doğrultusunda periyodik olarak gözden geçirilecektir.

2025 performansının değerlendirilmesinde mutlak enerji tüketimi ve sera gazı emisyonlarının yanı sıra faaliyet hacmi, aktif proje sayısı, inşaat aşamaları ve raporlama sınırındaki değişiklikler dikkate alınacaktır. Hedeflerde veya hesaplama metodolojisinde değişiklik yapılması halinde söz konusu değişikliklerin gerekçesi ile önceki dönemlerle karşılaştırılabilirliğe etkisi açıklanacaktır.

İklimle İlgili Stratejik Hedefler

Alan	Uzun Vadeli Hedef
Enerji Yönetimi	Enerji verimliliğinin artırılması ve yenilenebilir enerji kullanımının yaygınlaştırılması
Sera Gazı Emisyonları	Kapsam 1 ve Kapsam 2 sera gazı emisyonlarının azaltılması
Araç Filosunun Dönüşümü	Şirket mülkiyetindeki ve kiralama yoluyla kullanılan araç filosunun kademeli olarak elektrikli araçlara dönüştürülmesi
Yenilenebilir Enerji	Uygun projelerde ve şantiye sahalarında yenilenebilir enerji uygulamalarının yaygınlaştırılması
Yeşil Bina Yaklaşımı	Yeni projelerde enerji verimliliği yüksek ve düşük karbonlu tasarım ilkelerinin benimsenmesi, uygun projelerde YES ve uluslararası yeşil bina sertifikasyon sistemlerinin değerlendirilmesi
İklim Dayanıklılığı	İklim değişikliğinin fiziksel etkilerine dayanıklı, enerji verimli ve sürdürülebilir yapıların geliştirilmesi

Araç Filosunun Elektrifikasyon Hedefi

DAP Gayrimenkul, ulaşım kaynaklı Scope 1 sera gazı emisyonlarının azaltılması amacıyla şirket mülkiyetindeki ve kiralama yoluyla kullanılan araç filosunu kademeli olarak elektrikli araçlara dönüştürmeyi hedeflemektedir. Bu kapsamda hazırlanan geçiş planı, mevcut araç kullanım verileri esas alınarak oluşturulmuş olup operasyonel ihtiyaçlar, araç yenileme planları ve teknolojik gelişmeler doğrultusunda düzenli olarak gözden geçirilecektir.

Araç Filosunun Elektrifikasyon Geçiş Planı ve Emisyon Azaltım Projeksiyonu

Gösterge	Mevcut Durum	2035 Hedefi	2050 Hedefi
Elektrikli araç oranı	%0	%50	%100
Toplam yıllık araç kullanımı (km)	516.541	516.541	516.541
Yakıt tüketimi (L)	37.892	18.946	-
Elektrik tüketimi (kWh)	-	49.330	98.659
Tahmini sera gazı emisyonu (ton CO_2e)	92,02	67,42	42,82
Emisyon azaltımı (ton CO_2e)	-	24,60	49,20
Emisyon azaltım oranı	-	%26,7	%53,5

Şirket'in iklim hedefleri, 2024 baz yılı esas alınarak oluşturulmuş olup mevcut aşamada ağırlıklı olarak yön gösterici niteliktedir. Hedeflere ilişkin projeksiyon çalışmalarında 2025 yılı baz yılı olarak kabul edilnen hedefler de mevcuttur. İlerleyen dönemlerde hedeflerin baz değer, hedef değer, kapsam, zaman ufku, ara hedefler ve sorumlu birimleri içerecek şekilde nicel performans göstergeleriyle desteklenmesi planlanmaktadır.

Belirlenen hedefler, Şirket'in iklim geçiş planını desteklemek amacıyla oluşturulmuş olup yatırım kararları, operasyonel gelişmeler, teknolojik ilerlemeler ve düzenleyici gereklilikler doğrultusunda periyodik olarak gözden geçirilecektir.

2025 performansının değerlendirilmesinde mutlak enerji tüketimi ve sera gazı emisyonlarının yanı sıra faaliyet hacmi, aktif proje sayısı, inşaat aşamaları ve raporlama sınırındaki değişiklikler dikkate alınacaktır. Hedeflerde veya hesaplama metodolojisinde değişiklik yapılması halinde söz konusu değişikliklerin gerekçesi ile önceki dönemlerle karşılaştırılabilirliğe etkisi açıklanacaktır.

• Operasyonel faaliyet hacmi ve araç kullanım yoğunluğunda önemli bir değişiklik olmayacağı kabul edilmiştir.

Projeksiyon sonuçları; elektrik şebekesinin karbon yoğunluğu, elektrikli araç teknolojilerindeki gelişmeler, filo büyüklüğü, faaliyet hacmi, araç yenileme politikaları ve iklim politikalarında meydana gelebilecek değişikliklerden etkilenebilecektir. Bu çalışma, Şirket'in düşük karbonlu ulaşım sistemine geçiş planını desteklemek amacıyla hazırlanmış bir senaryo analizi niteliğindedir Projeksiyonlar, faaliyet koşulları ve hesaplama parametrelerindeki değişiklikler doğrultusunda periyodik olarak güncellenecektir.

Şantiye Döneminde Yenilenebilir Enerji Kullanımının Yaygınlaştırılması

DAP Gayrimenkul, yenilenebilir enerji kullanımını yalnızca tamamlanan yapıların işletme döneminde değil, inşaat sürecinde de yaygınlaştırmayı hedeflemektedir. Bu doğrultuda, gelecekte geliştirilecek büyük ölçekli projelerde güneş enerjisi sistemlerinin şantiye kuruluşunun erken aşamalarında devreye alınması değerlendirilmektedir. Böylece şantiye faaliyetleri süresince ihtiyaç duyulan elektrik enerjisinin bir bölümünün yenilenebilir enerji kaynaklarından karşılanması, şebekeden çekilen elektrik miktarının azaltılması ve buna bağlı sera gazı emisyonlarının düşürülmesi amaçlanmaktadır.

Bu yaklaşımın teknik uygulanabilirliğini değerlendirmek amacıyla Ataşehir 173 projesi kapsamında hazırlanan enerji performansı çalışmaları referans alınmıştır. Çalışmalar, yapı ruhsatına esas elektrik ve mekanik tesisat projeleri doğrultusunda hazırlanan tasarım hesaplarına dayanmakta olup, farklı büyüklükteki yapılarda çatı üstü güneş enerjisi sistemlerinin yapıların yıllık enerji ihtiyacına belirli oranlarda katkı sağlayabileceğini göstermektedir.

Mevcut tasarım hesaplamalarına göre, 9.382,55 m² iklimlendirilen alana sahip bir yapının yıllık enerji ihtiyacının %11,95'inin, 6.780,26 m² iklimlendirilen alana sahip ikinci bir yapının yıllık enerji ihtiyacının %11,06'sının ve 10.749,65 m² iklimlendirilen alana sahip üçüncü bir yapının yıllık enerji ihtiyacının ise %14,12'sinin çatı üstü güneş enerjisi sistemlerinden karşılanabileceği öngörülmektedir. Söz konusu hesaplamalar, yenilenebilir enerji sistemlerinin tasarım aşamasında projelere entegre edilebilme ve yapıların şebeke kaynaklı enerji tüketimini azaltma potansiyeline işaret etmektedir.

DAP Gayrimenkul, bu tasarım yaklaşımını bir adım ileri taşıyarak güneş enerjisi sistemlerinin yalnızca yapıların işletme dönemindeki enerji ihtiyacını karşılayan bir çözüm olarak değil, aynı zamanda teknik ve operasyonel açıdan uygun olması hâlinde şantiye dönemindeki enerji ihtiyacını destekleyen bir unsur olarak değerlendirilmesini hedeflemektedir. Bu kapsamda fotovoltaik sistemlerden elde edilen elektriğin inşaat faaliyetleri sırasında kullanılabilmesi, şebeke elektriğine olan bağımlılığın azaltılması ve proje yaşam döngüsünün erken aşamalarından itibaren sera gazı emisyonlarının düşürülmesi amaçlanmaktadır.

Belirtilen enerji katkı oranları mevcut proje ve tasarım verilerine dayalı tahmini değerlerdir. Hesaplamalar, Şirket'in teknik ekipleri tarafından gerçekleştirilecek değerlendirmeler doğrultusunda gözden geçirilecek; proje tasarımında, mevzuatta, enerji ihtiyacında veya hesaplama yönteminde meydana gelebilecek değişikliklere bağlı olarak gerektiğinde güncellenecektir.

Yeşil Bina Sertifikasyonlarının Yaygınlaştırılması

DAP Gayrimenkul, geliştireceği yeni projelerde enerji verimliliği yüksek, düşük karbonlu ve iklim değişikliğine dayanıklı yapıların yaygınlaştırılmasını hedeflemektedir. Bu kapsamda proje geliştirme süreçlerinde pasif tasarım ilkeleri, enerji verimli sistemler, yenilenebilir enerji uygulamaları ve düşük karbonlu yapı çözümlerinin değerlendirilmesi amaçlanmaktadır.

Şirket ayrıca, proje özellikleri ve teknik uygunluk doğrultusunda Yeşil Sertifika (YES) başta olmak üzere ulusal ve uluslararası yeşil bina sertifikasyon sistemlerinin yeni projelerde uygulanabilirliğini değerlendirmeyi hedeflemektedir. Böylece yapıların yaşam döngüsü boyunca enerji performansının iyileştirilmesi ve dolaylı sera gazı emisyonlarının azaltılmasına katkı sağlanması amaçlanmaktadır.

Hedeflerin Yönetişimi ve Performansın İzlenmesi

İklim hedeflerine ilişkin performans, ilgili iş birimleri tarafından düzenli olarak izlenmekte ve Sürdürülebilirlik Komitesi tarafından değerlendirilerek Yönetim Kurulu'na raporlanmaktadır. İzleme sürecinde baz yıl performansı, belirlenen hedef patikası ve gerçekleşen sonuçlar karşılaştırılmakta; önemli sapmaların nedenleri analiz edilerek gerekli iyileştirme faaliyetleri planlanmaktadır.

Şirket ayrıca sürdürülebilirlik performansının izlenebilirliğini artırmak amacıyla dijital veri altyapısını geliştirmeye devam etmektedir. Devam eden ERP dönüşüm çalışmalarıyla birlikte enerji tüketimi, sera gazı emisyonları ve diğer iklimle ilişkili performans göstergelerinin daha etkin izlenmesi ve raporlanması hedeflenmektedir.

Hedeflerde veya hesaplama metodolojisinde değişiklik yapılması halinde revizyonun kapsamı, gerekçesi ve performans değerlendirmesine etkisi kamuya açıklanacaktır.

Raporlama dönemi itibarıyla DAP Gayrimenkul, iklim hedeflerinin gerçekleştirilmesinde karbon kredileri veya gönüllü karbon dengeleme mekanizmalarından yararlanmamaktadır. Şirket, emisyon azaltım yaklaşımında önceliği enerji verimliliği uygulamalarına, operasyonel iyileştirmelere, yenilenebilir enerji kullanımına, düşük karbonlu tasarım çözümlerine ve doğrudan emisyon azaltım faaliyetlerine vermektedir.

Karbon Fiyatlaması, Karbon Kredileri ve Dengeleme Mekanizmaları

Raporlama dönemi itibarıyla DAP Gayrimenkul herhangi bir zorunlu karbon fiyatlama mekanizmasına doğrudan tabi değildir. Şirket bünyesinde karbon kredisi tahsisi, karbon kredisi alımı veya satımı gerçekleştirilmemiş olup raporlama döneminde gönüllü karbon dengeleme uygulamalarından yararlanılmamıştır. Sera gazı emisyonlarına ilişkin açıklamalar TSRS kapsamında hazırlanan çevresel performans göstergeleri doğrultusunda kamuoyu ile paylaşılmaktadır.

DAP Gayrimenkul, karbon yönetimi yaklaşımını öncelikle operasyonel emisyonların azaltılması, enerji verimliliğinin artırılması ve proje geliştirme süreçlerinde kaynak kullanımının iyileştirilmesi üzerine kurgulamaktadır. Bu kapsamda enerji verimli bina tasarımlarının desteklenmesi, düşük karbonlu yapı malzemelerinin kullanım olanaklarının değerlendirilmesi, kaynak verimliliğinin artırılması ve sera gazı emisyonlarının izlenmesine yönelik veri yönetimi altyapısının geliştirilmesi öncelikli çalışma alanları arasında yer almaktadır.

Şirket, raporlama dönemi itibarıyla iç karbon fiyatlaması (internal carbon pricing) uygulamamaktadır. Bununla birlikte, Türkiye'de hayata geçirilmesi planlanan Emisyon Ticaret Sistemi (ETS), Avrupa Birliği Yeşil Mutabakatı kapsamındaki düzenlemeler ve düşük karbonlu ekonomiye geçiş sürecinde yapı sektörünü etkileyebilecek ulusal ve uluslararası karbon politikaları yakından takip edilmektedir. Özellikle karbon yoğun yapı malzemeleri, enerji maliyetleri ve tedarik zincirine yönelik düzenleyici gelişmelerin şirket faaliyetleri üzerindeki potansiyel etkileri kurumsal risk yönetimi süreçleri kapsamında değerlendirilmektedir.

Orta ve uzun vadede, karbon piyasalarının gelişimi, ulusal düzenlemelerin kapsamı ve Şirket'in emisyon azaltım hedefleri doğrultusunda karbon fiyatlama mekanizmaları ile gönüllü karbon piyasalarına ilişkin uygulamaların değerlendirilmesi mümkün olabilecektir. Böyle bir uygulamaya geçilmesi halinde kullanılacak karbon kredilerinin türü, miktarı, doğrulama standardı ve ilgili projelere ilişkin bilgiler TSRS raporlaması kapsamında şeffaf bir şekilde açıklanacaktır.

Ücretlendirme ve Teşvik Mekanizması

2025 itibarıyla yönetici ücretlendirme sisteminde iklim performans göstergelerine doğrudan bağlı bir teşvik mekanizması bulunmamaktadır. Bu nedenle iklimle ilgili hususlarla bağlantılı olarak muhasebeleştirilen yönetici ücretinin oranı %0'dır. Sürdürülebilirlik yönetişiminin ve ölçülebilir hedef setinin gelişimine paralel olarak performans ve ücretlendirme sisteminin ilerleyen dönemlerde gözden geçirilmesi değerlendirilecektir.

Ekler

Emisyon Hesaplamalarına Yönelik Referanslar

Alt Isıl Değerler

Yakıt Tipi	Değer	Birim	Referans
Benzin	10.400.000	kcal / ton	Enerji Kaynaklarının ve Enerjinin Kullanımında Verimliliğin Artırılmasına Dair Yönetmelik
Dizel	10.200.000	kcal / ton	
Doğalgaz	8.250.000	kcal / 1000 m3 doğalgaz	

Yoğunluk

Yakıt Tipi	Değer	Birim	Referans
Benzin	0,735	kg / lt	Enerji Kaynaklarının ve Enerjinin Kullanımında Verimliliğin Artırılmasına Dair Yönetmelik; NKD: IPCC 2006, Cilt 2, Bölüm 1, Tablo 1.2
Dizel	0,83	kg / lt	
Doğalgaz	0,67	Kg/m^3	

Net Kalorifik Değerleri (NKD)

Yakıt Tipi	Değer	Birim	Referans
Benzin	44,3	TJ/Gg	IPCC-2006 / Table 1.2 Default Net Calorific Values
Dizel	43	TJ/Gg	
Doğalgaz*	48	TJ/Gg	

Emisyon Kaynağı		Varsayılan Emisyon Faktörleri (kg TJ / NKD) Referans			Referans
		CO2	CH4	N2O	
Sabit Yanma	Doğalgaz	56.100	1	0,1	IPCC 2006, Cilt 2, Bölüm 2, Tablo 2.3 – İmalat Sanayileri ve İnşaat
	Motorin / gaz yağı	74.100	3	0,6	IPCC 2006, Cilt 2, Bölüm 2, Tablo 2.3 – İmalat Sanayileri ve İnşaat
Hareketli Yanma	Benzin	69.300	3,8	5,7	IPCC 2006, Cilt 2, Bölüm 3, Tablo 3.2.1 ve 3.2.2
	Dizel	74.100	3,9	3,9	IPCC 2006, Cilt 2, Bölüm 3, Tablo 3.2.1 ve 3.2.2

* DAP Gayrimenkul, hesaplamalarında doğal gaz tüketimi m^3 cinsinden faaliyet verisi olarak alınmakta; 0,67 kg/m^3 yoğunluk değeri kullanılarak kütle birimine, ardından 48 TJ/Gg net kalorifik değer kullanılarak enerji birimine dönüştürülmektedir.

Emisyon Hesaplamalarına Yönelik Referanslar

Sızıntı Gazlar				
Gaz türü	**GWP**	**Varsayılan kaçak oranı**	**GWP referansı**	**Kaçak oranı referansı**
R134A	1.530	10%	IPCC Altıncı Değerlendirme Raporu, Çalışma Grubu I, Bölüm 7 Ek Materyali	IPCC Cilt 3, Bölüm 7, Tablo 7.9
R600A	3	10%	IPCC Altıncı Değerlendirme Raporu, Çalışma Grubu I, Bölüm 7 Ek Materyali	IPCC Cilt 3, Bölüm 7, Tablo 7.9
R134A	1.530	10%	IPCC Altıncı Değerlendirme Raporu, Çalışma Grubu I, Bölüm 7 Ek Materyali	IPCC Cilt 3, Bölüm 7, Tablo 7.9
FM-200	3.600	4%	IPCC Altıncı Değerlendirme Raporu, Çalışma Grubu I, Bölüm 7 Ek Materyali	IPCC yangın söndürme sistemlerine ilişkin kaynak ve varsayımlar

Emisyon Kaynağı	Emisyon Faktörü		Referans
Türkiye Geneli Elektrik Üretimi (Şebeke elektriği)	0,434	tCO_2/MWh	Türkiye Elektrik Üretimi ve Elektrik Tüketim Noktası Emisyon Faktörleri Bilgi Formu - 06.12.2024

TSRS İçerik İndeksi

TSRS 2 Hükümleri		
YÖNETİŞİM		
a) Yönetişim organı/organları (üst yönetimden sorumlu bir kurulu, komiteyi veya eşdeğer bir organı içerebilir) veya iklimle ilgili risk ve fırsatların gözetiminden sorumlu kişi/kişiler	TSRS-2 6.a.i	Yönetişim> Sürdürülebilirlik Yönetiminde Nihai Gözetim ve Sorumluluk
	TSRS-2 6.a.ii	Yönetişim> Sürdürülebilirlik Yönetiminde Nihai Gözetim ve Sorumluluk
	TSRS-2 6.a.iii	Yönetişim> Sürdürülebilirlik Yönetiminde Nihai Gözetim ve Sorumluluk
	TSRS-2 6.a.iv	Yönetişim> Sürdürülebilirlik Yönetiminde Nihai Gözetim ve Sorumluluk
	TSRS-2 6.a.v	Yönetişim> Ücretlendirme ve Performans İlişkisi
b) İklimle ilgili risk ve fırsatları izlemek, yönetmek ve denetlemek için kullanılan yönetişim süreçlerinde, kontrollerde ve prosedürlerde yönetimin görevi	TSRS-2 6.b.i	Yönetişim> İç Kontrol ve Denetim Mekanizmaları
	TSRS-2 6.b.ii	Yönetişim> İç Kontrol ve Denetim Mekanizmaları

TSRS İçerik İndeksi

TSRS 2 Hükümleri		
STRATEJİ		
a) İklimle ilgili risk ve fırsatlar	TSRS-2 10.a	Strateji> İklimle İlgili Risk ve Fırsatlar
	TSRS-2 10.b	Strateji> İklimle İlgili Risk ve Fırsatlar
	TSRS-2 10.c	Strateji> İklimle İlgili Risk ve Fırsatlar
	TSRS-2 10.d	Strateji> İklimle İlgili Risk ve Fırsatlar
b) İş modeli ve değer zinciri	TSRS-2 13.a	Strateji> İş Modeli ve Değer Zinciri Üzerindeki Etkiler
	TSRS-2 13.b	Strateji> İş Modeli ve Değer Zinciri Üzerindeki Etkiler
c) Strateji ve karar alma	TSRS-2 14.a.i	Strateji> Strateji, Karar Alma ve Risklere Verilen Yanıtlar
	TSRS-2 14.a.ii	Strateji> Strateji, Karar Alma ve Risklere Verilen Yanıtlar
	TSRS-2 14.a.iii	Strateji> Strateji, Karar Alma ve Risklere Verilen Yanıtlar
	TSRS-2 14.a.iv	Strateji> Strateji, Karar Alma ve Risklere Verilen Yanıtlar
	TSRS-2 14.a.v	Strateji> Strateji, Karar Alma ve Risklere Verilen Yanıtlar
	TSRS-2 14.b	Strateji> Strateji, Karar Alma ve Risklere Verilen Yanıtlar
	TSRS-2 14.c	Strateji> Strateji, Karar Alma ve Risklere Verilen Yanıtlar
d) Finansal durum, finansal performans ve nakit akışları	TSRS-2 15.a	Strateji> Strateji, Karar Alma ve Risklere Verilen Yanıtlar Strateji> Finansal Durum, Performans ve Nakit Akışları
	TSRS-2 15.b	Strateji> Strateji, Karar Alma ve Risklere Verilen Yanıtlar Strateji> Finansal Durum, Performans ve Nakit Akışları
	TSRS-2 16.a	Strateji> Strateji, Karar Alma ve Risklere Verilen Yanıtlar Strateji> Finansal Durum, Performans ve Nakit Akışları
	TSRS-2 16.b	Strateji> Strateji, Karar Alma ve Risklere Verilen Yanıtlar Strateji> Finansal Durum, Performans ve Nakit Akışları
	TSRS-2 16.c.i	Strateji> Strateji, Karar Alma ve Risklere Verilen Yanıtlar Strateji> Finansal Durum, Performans ve Nakit Akışları

TSRS İçerik İndeksi

TSRS 2 Hükümleri		İlgili Kaynak / Bölüm
	TSRS-2 16.c.ii	Strateji> Strateji, Karar Alma ve Risklere Verilen Yanıtlar Strateji> Finansal Durum, Performans ve Nakit Akışları
	TSRS-2 16.d	Strateji> Strateji, Karar Alma ve Risklere Verilen Yanıtlar Strateji> Finansal Durum, Performans ve Nakit Akışları
e) İklim dirençliliği	TSRS-2 21	Strateji> İklim Dayanıklılığı ve Senaryo Analizi
	TSRS-2 22.a.i	Strateji> İklim Dayanıklılığı ve Senaryo Analizi
	TSRS-2 22.a.ii	Strateji> İklim Dayanıklılığı ve Senaryo Analizi
	TSRS-2 22.a.iii.(1)	Strateji> İklim Dayanıklılığı ve Senaryo Analizi
	TSRS-2 22.a.iii.(2)	Strateji> İklim Dayanıklılığı ve Senaryo Analizi
	TSRS-2 22.a.iii.(3)	Strateji> İklim Dayanıklılığı ve Senaryo Analizi
	TSRS-2 22.b.i.(1)	Strateji> İklim Dayanıklılığı ve Senaryo Analizi
	TSRS-2 22.b.i.(2)	Strateji> İklim Dayanıklılığı ve Senaryo Analizi
	TSRS-2 22.b.i.(3)	Strateji> İklim Dayanıklılığı ve Senaryo Analizi
	TSRS-2 22.b.i.(4)	Strateji> İklim Dayanıklılığı ve Senaryo Analizi
	TSRS-2 22.b.i.(5)	Strateji> İklim Dayanıklılığı ve Senaryo Analizi
	TSRS-2 22.b.i.(6)	Strateji> İklim Dayanıklılığı ve Senaryo Analizi
	TSRS-2 22.b.i.(7)	Strateji> İklim Dayanıklılığı ve Senaryo Analizi
	TSRS-2 22.b.ii.(1)	Strateji> İklim Dayanıklılığı ve Senaryo Analizi
	TSRS-2 22.b.ii.(2)	Strateji> İklim Dayanıklılığı ve Senaryo Analizi
	TSRS-2 22.b.ii.(3)	Strateji> İklim Dayanıklılığı ve Senaryo Analizi
	TSRS-2 22.b.ii.(4)	Strateji> İklim Dayanıklılığı ve Senaryo Analizi
	TSRS-2 22.b.ii.(5)	Strateji> İklim Dayanıklılığı ve Senaryo Analizi
	TSRS-2 22.b.iii	Strateji> İklim Dayanıklılığı ve Senaryo Analizi

TSRS İçerik İndeksi

TSRS 2 Hükümleri		İlgili Kaynak / Bölüm
RİSK YÖNETİMİ		
a) İklimle ilgili riskler belirlemek, değerlendirmek, önceliklendirmek ve izlemek için kullandığı süreçler ve ilgili politikalar	TSRS-2 25.a.i	Strateji> İklimle İlgili Risk ve Fırsatlar Risk Yönetimi> Kurumsal Risk Yönetim Yaklaşımı Risk Yönetimi> İklimle İlgili Risk ve Fırsatların Entegrasyonu
	TSRS-2 25.a.ii	Strateji> İklimle İlgili Risk ve Fırsatlar Risk Yönetimi> Kurumsal Risk Yönetim Yaklaşımı Risk Yönetimi> İklimle İlgili Risk ve Fırsatların Entegrasyonu
	TSRS-2 25.a.iii	Strateji> İklimle İlgili Risk ve Fırsatlar
		Risk Yönetimi> Kurumsal Risk Yönetim Yaklaşımı Risk Yönetimi> İklimle İlgili Risk ve Fırsatların Entegrasyonu
	TSRS-2 25.a.iv	Strateji> İklimle İlgili Risk ve Fırsatlar Risk Yönetimi> Kurumsal Risk Yönetim Yaklaşımı Risk Yönetimi> İklimle İlgili Risk ve Fırsatların Entegrasyonu
	TSRS-2 25.a.v	Strateji> İklimle İlgili Risk ve Fırsatlar Risk Yönetimi> Kurumsal Risk Yönetim Yaklaşımı Risk Yönetimi> İklimle İlgili Risk ve Fırsatların Entegrasyonu
	TSRS-2 25.a.vi	Strateji> İklimle İlgili Risk ve Fırsatlar Risk Yönetimi> Kurumsal Risk Yönetim Yaklaşımı Risk Yönetimi> İklimle İlgili Risk ve Fırsatların Entegrasyonu
b) İklimle ilgili senaryo analizi kullanıp kullanmadığına ve nasıl kullandığına ilişkin bilgiler dahil olmak üzere; işletmenin iklimle ilgili fırsatları belirlemek, değerlendirmek, önceliklendirmek ve izlemek için kullandığı süreçler	TSRS-2 25.b	Strateji> İklimle İlgili Risk ve Fırsatlar Risk Yönetimi> İklimle İlgili Risk ve Fırsatların Entegrasyonu
c) İklimle ilgili risk ve fırsatların belirlenmesine, değerlendirilmesine, önceliklendirilmesine ve izlenmesine yönelik süreçlerin; işletmenin genel risk yönetimi sürecine ne ölçüde ve nasıl entegre edildiği ve işletmenin genel risk yönetimi sürecini ne ölçüde ve nasıl bilgilendirdiği	TSRS-2 25.c	Risk Yönetimi> İklimle İlgili Risk ve Fırsatların Entegrasyonu

TSRS İçerik İndeksi

TSRS 2 Hükümleri		İlgili Kaynak / Bölüm
METRİK VE HEDEFLER		
a) İklimle ilgili metrikler	TSRS-2 29.a	Metrik ve Hedefler> İklimle İlgili Metrikler
	TSRS-2 29.b	Metrik ve Hedefler> İklimle İlgili Metrikler
	TSRS-2 29.c	Metrik ve Hedefler> İklimle İlgili Metrikler
	TSRS-2 29.d	Metrik ve Hedefler> İklimle İlgili Metrikler
	TSRS-2 29.e	Metrik ve Hedefler> Karbon Fiyatlaması, Karbon Kredileri ve Dengeleme Mekanizmaları
	TSRS-2 29.f	Metrik ve Hedefler> Karbon Fiyatlaması, Karbon Kredileri ve Dengeleme Mekanizmaları
	TSRS-2 29.g	Yönetişim> Ücretlendirme ve Performans İlişkisi Metrik ve Hedefler> Ücretlendirme ve Teşvik Mekanizmaları
b) Bir sektörde belirli iş modelleri, faaliyetleri veya katılımı karakterize eden diğer ortak özelliklerle ilişkili sektör bazlı metrikler (TSRS-2'nin Sektör Bazlı Uygulanmasına İlişkin Rehber)	TSRS-2 32	Metrik ve Hedefler> Sektör Bazlı Metrikler
c) İklimle ilgili hedefler	TSRS-2 25.c	Risk Yönetimi> İklimle İlgili Risk ve Fırsatların Entegrasyonu

TSRS İçerik İndeksi

TSRS 2 Hükümleri		İlgili Kaynak / Bölüm
METRİK VE HEDEFLER		
c) İklimle ilgili hedefler	TSRS-2 33.a	Metrik ve Hedefler> İklimle İlgili Hedefler
	TSRS-2 33.b	Metrik ve Hedefler> İklimle İlgili Hedefler
	TSRS-2 33.c	Metrik ve Hedefler> İklimle İlgili Hedefler
	TSRS-2 33.d	Metrik ve Hedefler> İklimle İlgili Hedefler
	TSRS-2 33.e	Metrik ve Hedefler> İklimle İlgili Hedefler
	TSRS-2 33.f	Metrik ve Hedefler> İklimle İlgili Hedefler
	TSRS-2 33.g	Metrik ve Hedefler> İklimle İlgili Hedefler
	TSRS-2 33.h	Metrik ve Hedefler> İklimle İlgili Hedefler
	TSRS-2 34.a	Metrik ve Hedefler> İklimle İlgili Hedefler
	TSRS-2 34.b	Metrik ve Hedefler> İklimle İlgili Hedefler
	TSRS-2 34.c	Metrik ve Hedefler> İklimle İlgili Hedefler
	TSRS-2 34.d	Metrik ve Hedefler> İklimle İlgili Hedefler
	TSRS-2 35	Metrik ve Hedefler> İklimle İlgili Hedefler
	TSRS-2 36.a	Metrik ve Hedefler> İklimle İlgili Hedefler
	TSRS-2 36.b	Metrik ve Hedefler> İklimle İlgili Hedefler
	TSRS-2 36.c	Metrik ve Hedefler> İklimle İlgili Hedefler
	TSRS-2 36.d	Metrik ve Hedefler> İklimle İlgili Hedefler
	TSRS-2 36.e.i	Metrik ve Hedefler> İklimle İlgili Hedefler
	TSRS-2 36.e.ii	Metrik ve Hedefler> İklimle İlgili Hedefler
	TSRS-2 36.e.iii	Metrik ve Hedefler> İklimle İlgili Hedefler
	TSRS-2 36.e.iv	Metrik ve Hedefler> İklimle İlgili Hedefler

vizyon

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. TÜRKİYE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORLAMA STANDARTLARI KAPSAMINDA SUNULAN BİLGİLER HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİNİN SINIRLI GÜVENCE RAPORU

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. Yönetim Kurulu'na

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait, Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları 1 "Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler" ve Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları 2 "İklimle İlgili Açıklamalar"a uygun olarak sunulan bilgiler ("Sürdürülebilirlik Bilgileri") hakkında sınırlı güvence denetimini üstlendik.

Güvence denetimimiz, önceki dönemlere ilişkin bilgileri, 2025 Yılı Sürdürülebilirlik Raporu'nda yer alan diğer bilgileri ve Sürdürülebilirlik Bilgileri veya 2025 Yılı Sürdürülebilirlik Raporu ile ilişkilendirilen diğer bilgileri (herhangi bir resim, ses dosyası, internet sitesi bağlantısındaki doküman veya yerleştirilen videolar dâhil) kapsamaz.

Sınırlı Güvence Sonucu

"Güvence sonucuna dayanak olarak yaptığımız çalışmanın özeti" başlığı altında açıklanan şekilde gerçekleştirdiğimiz prosedürlere ve elde ettiğimiz kanıtlara dayanarak, Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin, tüm önemli yönleriyle Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından 29 Aralık 2023 tarihli ve 32414(M) sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları ("TSRS")'na göre hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olan herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Önceki dönemlere ilişkin bilgiler ve 2025 Yılı Sürdürülebilirlik Raporu'nda yer alan diğer bilgiler ve Sürdürülebilirlik Bilgileri ya da 2025 Yılı Sürdürülebilirlik Raporu ile ilişkilendirilmiş diğer herhangi bir bilgi (herhangi bir resim, ses dosyası, internet sitesi bağlantısındaki doküman veya yerleştirilen veya yerleşik videolar dâhil) hakkında bir güvence sonucu açıklamamaktayız.

member of mgiworldwide

Kısıklı Mah. Bosna Bulvarı
No: 31 Üsküdar / İSTANBUL

+(90) 216 481 23 23
www.vizyongrubu.com

Sürdürülebilirlik Bilgilerinin Hazırlanmasında Yapısal Kısıtlamalar

Sürdürülebilirlik Raporu'nda yer alan Sürdürülebilirlik Bilgileri, bilimsel ve ekonomik bilgi eksikliklerinden kaynaklanan yapısal belirsizliklere maruz kalmaktadır. Sera gazı emisyonlarının hesaplanmasında bilimsel bilginin yetersizliği belirsizliğe yol açmaktadır. Ayrıca, gelecekteki muhtemel fiziksel ve geçiş dönemi iklim risklerinin olasılığı, zamanlaması ve etkilerine ilişkin veri eksikliği nedeniyle, Sürdürülebilirlik Bilgileri iklimle ilgili senaryolara dayalı belirsizlikler içermektedir

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Sürdürülebilirlik Bilgilerine İlişkin Sorumlulukları

Şirket Yönetimi aşağıdakilerden sorumludur:

- Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları esaslarına uygun olarak hazırlanması;
- Hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlıklar içermeyen Sürdürülebilirlik Bilgilerinin hazırlanmasıyla ilgili iç kontrolün tasarlanması, uygulanması ve sürdürülmesi;
- İlaveten Şirket Yönetimi uygun sürdürülebilirlik raporlama yöntemlerinin seçimi ve uygulanması ile koşullara uygun makul varsayımlar ve tahminler yapılmasından da sorumludur.

Üst Yöretimden Sorumlu olanlar, Şirket'in sürdürülebilirlik raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sürdürülebilirlik Bilgilerinin Sınırlı Güvence Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Aşağıdaki hususlardan sorumluyuz:

- Sürdürülebilirlik Bilgilerinin hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlıklar içerip içermediği hakkında sınırlı bir güvence elde etmek için güvence çalışmasını planlamak ve yürütmek.
- Elde ettiğimiz kanıtlara ve uyguladığımız prosedürlere dayanarak bağımsız bir sonuca ulaşmak ve Şirket yönetimine ulaştığımız sonucu bildirmek.
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliği hakkında bir güvence sonucu bildirmek amacıyla değil ama iç kontrol yapısını anlamak ve sürdürülebilirlik bilgilerinin hata ve hile kaynaklı önemli yanlışlık risklerini tanımlamak ve değerlendirmek amacıyla risk değerlendirme prosedürleri yerine getirmek.

Bağımsız Denetçinin Sürdürülebilirlik Bilgilerinin Sınırlı Güvence Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)

- Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin önemli yanlışlık içerebilecek alanları belirlemek ve bu alanlara yönelik prosedürler tasarlamak ve uygulamak. Hile; muvazaalı işlemler, sahtekarlık, işlemlerin kasıtlı olarak kayda geçirilmemesi veya denetçiye kasten gerçeğe aykırı beyanlarda bulunulması veya iç kontrolün ihlali gibi konuları içerebilmesi sebebiyle hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden daha yüksektir.

Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, Sürdürülebilirlik Bilgileri kullanıcılarının buna istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Yönetim tarafından hazırlanan Sürdürülebilirlik Bilgileri hakkında bağımsız bir sonuç bildirmekle sorumlu olduğumuz için, bağımsızlığımızın tehlikeye girmemesi adına Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin hazırlanma sürecine dahil olmamıza izin verilmemektedir.

Mesleki Standartların Uygulanması

KGK tarafından yayımlanan Güvence Denetimi Standardı 3000 "Tarihi Finansal Bilgilerin Bağımsız Denetimi veya Sınırlı Bağımsız Denetimi Dışındaki Diğer Güvence Denetimleri" ve Sürdürülebilirlik Bilgileri'nde yer alan sera gazı emisyonlarına ilişkin olarak Güvence Denetimi Standardı 3410 "Sera Gazı Beyanlarına İlişkin Güvence Denetimleri" ne uygun olarak sınırlı güvence denetimini gerçekleştirdik.

Bağımsızlık ve Kalite Yönetimi

KGK tarafından yayımlanan ve dürüstlük, tarafsızlık, mesleki yeterlik ve özen, sır saklama ve mesleğe uygun davranış temel ilkeleri üzerine bina edilmiş olan Bağımsız Denetçiler İçin Etik Kurallar'daki (Bağımsızlık Standartları Dahil) (Etik Kurallar) bağımsızlık hükümlerine ve diğer etik hükümlere uygun davranmış bulunmaktayız. Şirketimiz, Kalite Yönetim Standardı 1 hükümlerini uygulamakta ve bu doğrultuda etik hükümler, mesleki standartlar ve geçerli mevzuat hükümlerine uygunluk konusunda yazılı politika ve prosedürler dahil, kapsamlı bir kalite yönetim sistemi sürdürmektedir. Çalışmalarımız, denetçilerden oluşan bağımsız ve çok disiplinli bir ekip tarafından yürütülmüştür. Şirket'in iklim ve sürdürülebilirlikle ilişkili risk ve fırsatlarına yönelik bilgilerin ve varsayımların makuliyetini değerlendirmeye yardımcı olmak için uzman ekibimizin çalışmalarını kullandık. Verdiğimiz güvence sonucundan tek başımıza sorumluyuz.

Güvence Sonucuna Dayanak Olarak Yürütülen Çalışmanın Özeti

Sürdürülebilirlik Bilgileri'nde önemli yanlışlıkların ortaya çıkma olasılığının yüksek olduğunu belirlediğimiz alanları ele almak için çalışmalarımızı planlamamız ve yerine getirmemiz gerekmektedir. Uyguladığımız prosedürler mesleki muhakememize dayanır. Sürdürülebilirlik Bilgileri'ne ilişkin sınırlı güvence denetimini yürütürken:

- Şirket'in anahtar konumdaki kıdemli personeli ile raporlama dönemine ait Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin elde edilmesi için uygulamada olan süreçleri anlamak için görüşmeler yapılmıştır.
- Sürdürülebilirlik ile ilgili bilgileri değerlendirmek ve incelemek için Şirket'in iç dokümantasyonu kullanılmıştır.
- Sürdürülebilirlik ile ilgili bilgilerin açıklanmasının ve sunumunun değerlendirilmesi gerçekleştirilmiştir.
- Sorgulamalar yoluyla, Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin hazırlanmasıyla ilgili Şirket'in kontrol çevresi ve bilgi sistemleri konusunda kanaat edinilmiştir. Ancak, belirli kontrol faaliyetlerinin tasarımı değerlendirilmemiş, bunların uygulanmasıyla ilgili kanıt elde edilmemiş ve işleyiş etkinlikleri test edilmemiştir.
- Şirket'in tahmin geliştirme yöntemlerinin uygun olup olmadığı ve tutarlı bir şekilde uygulanıp uygulanmadığı değerlendirilmiştir. Ancak prosedürlerimiz, tahminlerin dayandığı verilerin test edilmesini veya Şirket'in tahminlerini değerlendirmek için kendi tahminlerimizin geliştirilmesini içermemektedir.
- Şirket'in sürdürülebilirlik raporlama süreçleriyle birlikte finansal olarak önemli olduğu tespit edilen risk ve fırsatların belirlenmesine ilişkin süreçler anlaşılmıştır.

Sınırlı güvence denetiminde uygulanan prosedürler, nitelik ve zamanlama açısından makul güvence denetiminden farklıdır ve kapsamı daha dardır. Sonuç olarak, sınırlı güvence denetimi sonucunda sağlanan güvence seviyesi, makul güvence denetimi yürütülmüş olsaydı elde edilecek güvence seviyesinden önemli ölçüde daha düşüktür.

Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.
Member firm of MGI Worldwide

İsmail Veli AK
Sorumlu Ortak Başdenetçi, YMM
10 Ağustos 2026, İstanbul

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME

Adres
Altayçeşme Mahallesi, Zeytindalı Sokak,
No:16 B Blok Maltepe / İstanbul

Telefon
0216 500 49 00

Mail
info@dapgayrimenkulgelistirme.com.tr