



01.01.2025 – 30.09.2025

DÖNEMİ

FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME HAKKINDA

HAKKIMIZDA.....	1
VİZYON-MİSYON	1

KURUMSAL PROFİL

ŞİRKET BİLGİLERİ	2
YÖNETİM KURULU BAŞKANI MESAJI	3
GENEL MÜDÜR MESAJI	4
SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI	5
YÖNETİM KURULU OLUŞUMU	6
YÖNETİM KURULU ÜYELERİ	7-8
YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ	9-10
BAĞIMSIZLIK BEYANLARI	11
ORGANİZASYON YAPISI.....	11

KONUT SEKTÖRÜ VE PROJELERİMİZ

KONUT SEKTÖRÜ	12-14
VALİDEBAĞ PROJESİ	15-16
ORMANKÖY PROJESİ	17-19
NİŞANTAŞI PROJESİ.....	20-21
YENİ LEVENT PROJESİ	22-24
ATAŞEHİR-KARTEPE-ALAÇATI PROJESİ.....	25

KURUMSAL YÖNETİM

KURUMSAL YÖNETİM	25
KÂR PAYI DAĞITIM POLİTİKASI	26
ÜCRETLENDİRME POLİTİKASI.....	27
BAĞIŞ VE YARDIM POLİTİKASI	27-28
BİLGİLENDİRME POLİTİKASI	28
İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI	29
KREDİ DERECELENDİRME.....	29
İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	30
MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ	30
KÂR PAYI DAĞITIM ÖNERİSİ VE KÂR PAYI DAĞITIM TABLOSU.....	30-31
ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ	32
GENEL KURUL TOPLANTILARI	32
BAĞIŞLAR	33
AR-GE FAALİYETLERİ	33
PERSONEL HAREKETLERİ.....	33
RİSK YÖNETİM POLİTİKASI VE İÇ KONTROL	33
ÖNEMLİ DAVALAR VE YAPTIRIMLAR	34
BİLANÇO TARİHİNDEKİ FAALİYETLERE İLİŞKİN GELİŞMELER	34-35
ÖZET FİNANSAL PERFORMANS VE ANALİZ	36
BİLANÇO VE GELİR TABLOSU	37-38
BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ GELİŞMELER.....	38
KURUMSAL YÖNETİM UYUM BEYANI	39
YATIRIMCI İLİŞKİLERİ BÖLÜMÜ	39

ŞİRKET BİLGİLERİ

KURUM ADI	:	DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
MERSİS NO	:	333003321800017
TİCARET SİCİL MEMURLUĞU	:	İSTANBUL TİCARET İL MÜDÜRLÜĞÜ
TİCARET SİCİL NUMARASI	:	178057-0
SERMAYE	:	2.650.000.000,00 -TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	:	10.000.000.000,00- TL
ADRES	:	Altayçeşme Mah. Çamlı Sk. Dap Royal Center Sit. B Blok Apt. No: 16 B/8 Maltepe İstanbul
VERGİ DAİRESİ	:	KÜÇÜKYALI
VERGİ NUMARASI	:	333 003 3218
KEP ADRESİ	:	dapgayrimenkul@hs01.kep.tr
POSTA KODU	:	34843
KURUM TELEFONU	:	0216 500 4900
KURUM FAKSI	:	0216 500 4998
KURUMSAL E-POSTA ADRESİ	:	info@dapgayrimenkulgelistirme.com.tr

YÖNETİM KURULU BAŞKANI MESAJI



Değerli paydaşlarımız,

DAP Gayrimenkul Geliştirme olarak yatırım yaptığımız her bölgenin yaşam vizyonunu şekillendiriyoruz. Güçlü finansal yapımız, çağdaş tasarım anlayışımız ve inovatif yaklaşımlarımız sayesinde projelerimiz, estetiğin ötesinde bir anlam ve değer taşıyor.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun açıkladığı Eylül 2025 verileri, konut sektörünün halihazırda dayanıklılığını ve yatırımcı ile kullanıcı güveninin sürdüğünü gösteriyor. Yılın ilk 9 ayında 1 milyon bandını aşan konut satışları, gayrimenkulde trendin pozitif yönde devam ettiğini net biçimde vurguluyor. Bu rakamlar, yalnızca sektörün hacmini değil, aynı zamanda finansal modellerin etkinliğini, geleceğe yönelik fırsat alanlarını ve kullanıcı tercihlerini de bize gösteriyor.

DAP Gayrimenkul Geliştirme olarak bu göstergeleri bir rehber niteliğinde değerlendiriyor, projelerimizi yaşam tarzı, estetik

değer, sürdürülebilirlik ve uzun vadeli yatırım değeri perspektifiyle tasarlıyoruz. Her bir projemiz, bulunduğu bölgenin kültürel ve mimari kimliğini yansıtan kalıcı bir iz bırakırken, lokasyonlara değer katan, yaşam tarzı odaklı ve yenilikçi alanlar yaratıyor. Arsa seçiminden malzeme tercihinin ve doğal ışığın yönlendirilmesine kadar her detayı titizlikle ele alıyoruz. Böylece 20-30 yıl sonra bile değerine değer katacak yaşam alanları inşa ediyoruz.

Konut piyasasındaki canlılık sürdükçe estetik, kalite, sürdürülebilirlik ve erişilebilirlik, projelerin vazgeçilmez kriterleri olarak önemini koruyacak. Biz de bu vizyon doğrultusunda değer üretmeye, fark yaratmaya ve geleceğin şehirlerini inşa etmeyi kararlılıkla sürdüreceğiz.

Bu yolculukta desteğini esirgemeyen tüm paydaşlarımıza teşekkür ediyor, ortak vizyonumuzla yarının şehirlerini ve yaşam alanlarını inşa etmeye devam edeceğimizi tekrar vurgulamak istiyorum.

Saygılarımla,

Dr. Ziya Yılmaz

Yönetim Kurulu Başkanı

GENEL MÜDÜR MESAJI



Değerli paydaşlarımız,

Gayrimenkul sektörü yatırımları yatırımcıları için yalnızca bir varlık koruma aracı olmasının ötesinde, aynı zamanda uzun vadeli ekonomik istikrarın ve toplumsal yaşam alanlarının şekillenmesinde kritik rol oynuyor. Konut üretimi ve yatırımları; şehirlerin sürdürülebilir gelişimi, altyapının etkin kullanımı ve yaşam kalitesinin artırılması açısından şehirciliğin de temel belirleyici unsurları arasında yer alıyor.

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Eylül 2025 verileri de sektörün dinamizmini net biçimde ortaya koyuyor. Verilere göre yalnızca Eylül ayında 150 bin 657 adet konut satışı gerçekleşerek tüm zamanların en iyi Eylül ayı rakamlarına ulaşıldı. Ocak-Eylül döneminde ise konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 19.2 oranında artarak 1 milyon 128 bin 727 adet oldu.

Öte yandan 9 aylık dönemde ipotekli satışlarda yüzde 76 oranında artış yaşandı. Bu durum, alıcıların kredili konutlara yöneldiğini ve uygun finansal çözümlerin talebi artırmada belirleyici unsur olduğunu vurguluyor. Bunun yanı sıra birinci el konut satışlarının toplam satışlar içindeki payının %31,3 ikinci el satışların %68,7 olması ise hem yeni üretim projelerine hem de mevcut konut stokuna yönelik talebin sürdüğünü işaret ediyor. Rakamlara baktığımızda sektörde planlı üretim, kaliteli projeler ve sürdürülebilirlik odaklı stratejilerin önemini bir kez daha görüyoruz.

Bu güçlü sektörel verilerden hareketle, projelerimizi Türkiye'nin yaşam standartlarını ve kentsel geleceğini dikkate alarak tasarlıyoruz. Bu anlayışımızın en önemli örneklerinden biri de Emlak Konut güvencesi ve DAP Yapı vizyonu ile, İstanbul'un yükselen değeri Ataşehir'de hayata geçirdiğimiz DAP Ataşehir 173 projemiz oldu. Eylül ayında ön talep toplama döneminin başladığı DAP Ataşehir 173; konumu, modern mimarisi, yüksek yaşam standardı ve sunduğu güvenceyle hem oturma hem yatırım için ideal bir seçenek oluşturuyor.

DAP Gayrimenkul Geliştirme olarak her projeye güçlü fikirler ve yenilikçi çözümler kazandırıyoruz. Sektörde fark yaratmak için attığımız her adımda, bugünün ihtiyaçlarını karşılarken, yarının şehirlerini ve yaşam biçimlerini de şekillendiriyoruz. Bu başarı, yalnızca DAP'ın vizyonunu değil; ekip arkadaşlarımızın özverisini, iş ortaklarımızın desteğini ve yatırımcılarımızın güvenini temsil ediyor.

Bu ortak vizyon doğrultusunda geleceğe değer katmaya ve yaşam kalitesini yükselten projelere imza atmaya devam edeceğiz.

Saygılarımla,

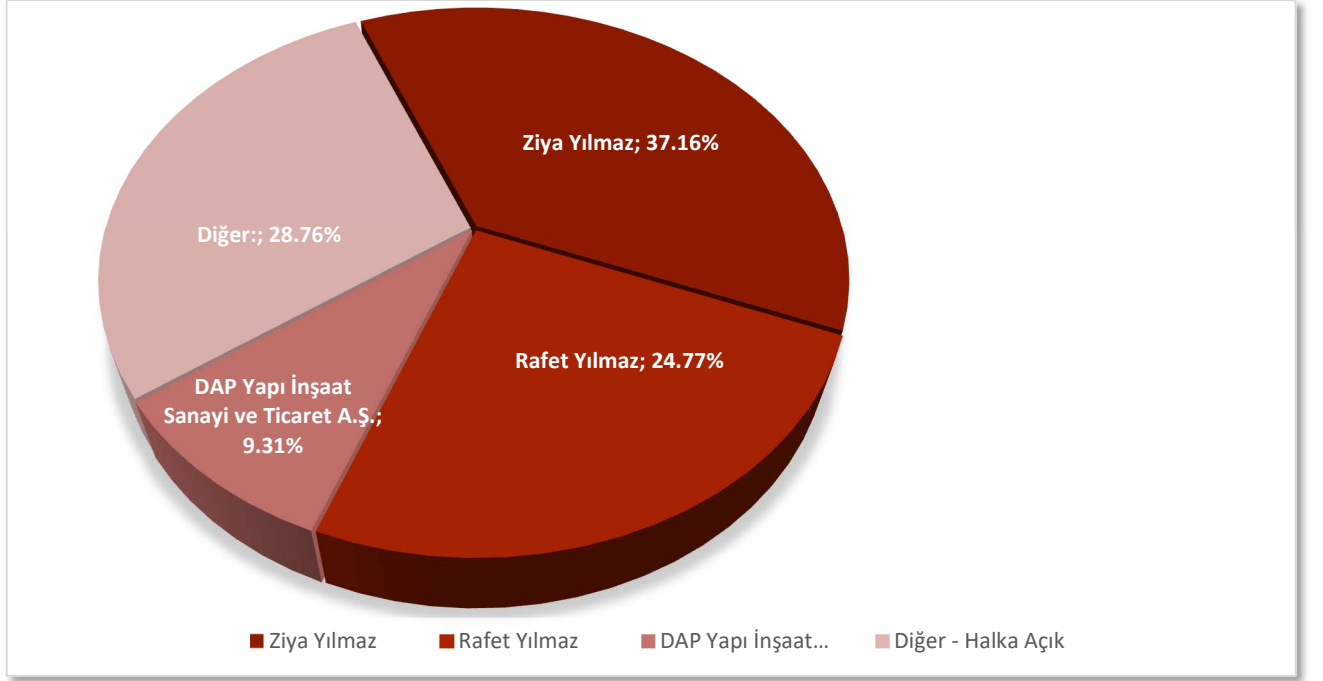
M. Zafer Baysal

Genel Müdür

SERMAYE – ORTAKLIK YAPISI

30.09.2025 tarihi itibarı ile ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır. Şirketimizin 16.12.2024 tarihli genel kurulda pay geri alım kararı ile 18.12.2024 tarihinde başlattığı "Pay Geri Alım" programının 2025 yılı ilk dokuz aylık döneminde iktisap ettiği kendi payları 1.400.000 adettir. Program 25.08.2025 tarihli yönetim kurulu kararı ile son bulmuştur.

ORTAK ADI	GRUBU	TÜRÜ	HİSSE TUTARI	HİSSE ORANI
Ziya Yılmaz	A	Nama	493.351.989,90	18,62%
	C	Nama	491.432.434,20	18,54%
	C	Halka Açık - Nama	1,92	0,00%
Rafet Yılmaz	B	Nama	328.901.343,04	12,41%
	C	Nama	327.621.602,08	12,36%
	C	Halka Açık - Nama	0.80	0,00%
DAP Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	C	Nama	246.675.994,95	9,31%
Diğer	C	Nama	762.016.633,11	28,76%
TOPLAM			2.650.000.000,00	100,00%



Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 10.000.000.000 Türk Lirası olup, bu sermaye her biri 1 TL nominal değerde 10.000.000.000 adet paya bölünmüştür. Şirketin çıkarılmış sermayesi 2.650.000.000 TL'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi her biri 1 TL nominal değerde 493.351.993,04 adet A grubu nama yazılı, 328.901.345,14 adet B grubu nama yazılı ve 1.827.746.661,82 adet C Grubu nama yazılı paya bölünmüştür. A Grubu payların yönetim kuruluna aday gösterme ve genel kurulda oy imtiyazı bulunmaktadır. B Grubu payların yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. C Grubu payların hiçbir imtiyazı yoktur.

YÖNETİM KURULU

Şirket, Genel Kurul tarafından TTK, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile bu Esas Sözleşme hükümlerine göre seçilecek 6 veya 12 üyeden oluşan bir Yönetim Kurulu tarafından idare ve temsil olunur. A ve B Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. 6 üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun; 2 üyesi A Grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterecekleri adaylar arasından, 1 üyesi B Grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterecekleri adaylar arasından, 12 üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun; 5 üyesi A Grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterecekleri adaylar arasından, 1 üyesi B Grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterecekleri adaylar arasından genel kurul tarafından seçilir. Yönetim Kurulu'nun SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun şekilde belirlenen sayıda üyesi, bağımsız üye niteliğini haiz adaylar arasından seçilir. Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun faaliyet esasları şirket ana sözleşmesinin 9. maddelerinde belirtilmiştir.

Yönetim Kurulu Üyeleri 30.09.2025 tarih itibarı ile aşağıdaki gibidir;

Adı Soyadı	Görevi	Yönetim Kuruluna Seçilme Tarihi	Görev Süresi
ZİYA YILMAZ	Yönetim Kurulu Başkanı	29.04.2024	29.04.2027 Tarihine Kadar
RAFET YILMAZ	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	29.04.2024	29.04.2027 Tarihine Kadar
YUSUF AYDIN	Yönetim Kurulu Üyesi	29.04.2024	29.04.2027 Tarihine Kadar
TARIK SÖNMEZ	Yönetim Kurulu Üyesi	29.04.2024	29.04.2027 Tarihine Kadar
MURAT PARMAKÇI	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	29.04.2024	29.04.2027 Tarihine Kadar
UĞUR SERENCAM	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	29.04.2024	29.04.2027 Tarihine Kadar

Yönetim Kurulu Üyelerinin Görev ve Yetkileri

Yönetim Kurulu toplantılarında toplantı ve karar nisaplarına ilişkin olarak TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri uygulanır.

Yönetim Kurulu Başkanı ve Yönetim Kurulu

Yönetim Kurulu Başkanı ve Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı temsil ve ilzama yetkili olup, diğer Yönetim Kurulu Üyeleri icracı değildir.

YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN ORTAKLIK DIŞINDA ALDIĞI GÖREVLER	
Dr. ZİYA YILMAZ - Yönetim Kurulu Başkanı	DAP Grubuna ait muhtelif şirketlerde de yönetim kurulu başkanlığı yapmaktadır.
RAFET YILMAZ - Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	DAP Grubuna ait muhtelif şirketlerde de yönetim kurulu başkan yardımcılığı yapmaktadır.
TARIK SÖNMEZ - Yönetim Kurulu Üyesi	Sönmez Avukatlık Hukuk Danışmanlık- Avukat Tarık Sönmez
YUSUF AYDIN - Yönetim Kurulu Üyesi	Aydın ve Aydın Hukuk Bürosu- Avukat Yusuf Aydın
MURAT PARMAKÇI - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	PRM Finans Danışmanlık Ltd. Şti. - Şirket Müdürü
UĞUR SERENCAM - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Marmara Üniversitesi Öğretim Görevlisi

YÖNETİM KURULU ÜYELERİMİZ



Dr.Ziya YILMAZ - Yönetim Kurulu Başkanı

Başta inşaat sektörü olmak üzere, turizm ve benzeri sektörlerde ticari yatırımlar yapma ve şirketler kurup yönetme deneyimine sahiptir. Konut Geliştiricileri ve Yatırımcılar Derneği'nde başkanlık görevini üstlenmiş olup, Gayrimenkul Yurt Dışı Tanıtım Derneği'nin yüksek istişare kurulu üyesi, Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği ve İstanbul İnşaatçılar Derneği dernek üyelikleri bulunmaktadır. 2018 yılında gayrimenkul sektörüne yaptığı katkılar, geliştirdiği projeler ve meydana getirdiği eserler nedeniyle İstanbul Gedik Üniversitesi tarafından fahri doktora ile onurlandırılmıştır.



Rafet YILMAZ - Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

İnşaat ve turizm sektörlerinde 20 yılı aşan yatırım tecrübesiyle Yılmaz, aynı alanlarda yatırım ve yöneticilik yapmıştır. İnsan ve çevre odaklı yapıları ülkemize kazandırma vizyonu ile çalışmalar yapan Yılmaz, DAP Yapı bünyesinde Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığını sürdürmektedir.



Av. Yusuf AYDIN - Yönetim Kurulu Üyesi

İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olan Aydın, 1991 yılından bu yana serbest avukatlık yapmaktadır. 30 yılı aşkın tecrübesiyle başta inşaat hukuku olmak üzere şirketler hukuku, borçlar hukuku ve hava hukuku alanlarında uzmandır.

YÖNETİM KURULU ÜYELERİMİZ



Av. Tark SÖNMEZ - Yönetim Kurulu Üyesi

Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olan Sönmez, 2003 yılından bu yana serbest avukatlık yapmaktadır. Başta inşaat hukuku olmak üzere şirketler hukuku, borçlar hukuku ve ceza hukuku alanlarında uzmandır.



Murat PARMAKÇI - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Ortadoğu Teknik Üniversitesi Uluslararası İlişkiler bölümünden 1999 yılında mezun olup, ayrıca iktisat yan dal programını bitirmiştir. 1999-2007 yılları arasında Sermaye Piyasası Kurulu'nda görev yaptıktan sonra 2007-2011 yılları arasında gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren bir şirkette Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı (CFO) olarak görev yapmıştır. 2011 yılından itibaren çok sayıda şirkete sermaye piyasaları konusunda danışmanlık yapmıştır. 2021 yılında Şirket'te bağımsız yönetim kurulu üyesi olmuştur.



Dr. Uğur SERENCAM - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

İnşaat Mühendisi / Yönetici

İnşaat Mühendisliği ve İşletme bölümlerinden mezun olup İnşaat Mühendisliği alanında doktora eğitimini tamamladı. İl Müdürlüğü, Daire Başkanlığı, Genel Müdür Yardımcılığı ve İLBANK Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini yürüttü. Marmara Üniversitesi Rektör Danışmanı ve Mühendislik Fakültesi Öğretim Üyesi olup, ulusal ve uluslararası birçok akademik çalışması bulunmaktadır.

YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği"nde yer alan hükümler çerçevesinde; Şirket Yönetim Kurulu'nun 22.11.2021 tarih 2021/13 sayılı toplantısında alınan Yönetim Kurulu Kararı ile Riskin Erken Saptanması Komitesi, Denetim Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi kurulmuştur. Ayrıca 1 Temmuz 2025 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulunun 2025/18 sayılı kararı ile sürdürülebilirlik komitesi kurulmuştur.

Ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin oluşturulmasına gerek bulunmadığından, Şirket, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesinin görevlerini de yerine getirmek üzere yetkilendirilmesine karar vermiştir.

Yönetim Kurulu tarafından kurulan, Riskin Erken Saptanması Komitesi, Denetim Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitelerinin görev tanımları ve çalışma esaslarına ilişkin detaylara aşağıdaki linklerden erişim sağlanabilmektedir;

Kamuyu Aydınlatma Platformu : <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1007027>

Kurumsal WEB Sitesi : <https://dapgayrimenkulgelistirme.com.tr/yatirimci-iliskileri/>

Denetimden Sorumlu Komite

Denetimden Sorumlu Komite; Şirketin muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve Şirketin iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar. Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları denetimden sorumlu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir. Denetimden sorumlu komite toplantıları en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kere toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak Yönetim Kuruluna sunulur. Komite toplantılarında alınan kararlar yazılı hale getirildikten sonra Komite üyeleri tarafından imzalanır ve arşivlenir. Denetimden Sorumlu Komite kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili olarak ulaştığı tespit ve önerileri Yönetim Kuruluna yazılı olarak bildirir.

Denetimden Sorumlu Komite 01.01.2025- 30.09.2025 dönemi içerisinde 8 kez toplanmıştır.

DENETİM KOMİTESİ ÜYELERİ	
MURAT PARMAKÇI	Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
UĞUR SERENCAM	Komite Üyesi (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin erken saptanması komitesi; Şirketin faaliyetlerini etkileyebilecek stratejik, finansal, operasyonel ve risklerin ve fırsatların belirlenmesi, tanımlanması, etki ve olasılıklarının hesaplanarak önceliklendirilmesi, izlenmesi ve gözden geçirilmesi; maruz kalınabilecek bu risklerin ve faydalanabilecek fırsatların Şirket risk profiline paralel yönetilmesi, raporlanması karar mekanizmalarında dikkate alınması konularında Yönetim Kuruluna öneri ve tavsiyelerde bulunmaktadır. Komite toplantıları TTK 378 uyarınca verilecek rapor toplantı ile birlikte olacaksa yılda en az altı kere gerçekleştirilir, katılanların oybirliği ile karar alınır. Komite toplantılarında alınan kararlar yazılı hale getirildikten sonra Komite üyeleri tarafından imzalanır ve arşivlenmektedir.

YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ

Riskin erken saptanması komitesi 01.01.2025-30.09.2025 dönemi içerisinde 5 kez toplanmıştır.

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ ÜYELERİ	
MURAT PARMAKÇI	Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
TARIK SÖNMEZ	Komite Üyesi (Yönetim Kurulu Üyesi)

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal yönetim komitesi; Şirkette kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder ve yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur ve yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarını gözetir. Komite, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde yer alan; Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesinin görevlerini de üstlenir. Komite gerek görülen hallerde bu süre beklenmeksizin toplanır, katılanların oybirliği ile karar alır. Toplantılarda alınan kararlar yazılı hale getirilir, Komite üyeleri tarafından imzalanır ve arşivlenir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11'inci maddesi gereğince, Şirketin Sermaye Piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerinin yerine getirilmesi için Şirket'in Yatırımcı İlişkileri Bölümü oluşturulmuştur. Yatırımcı ilişkileri bölümüne Şirket genel müdürüne bağlı olarak çalışmak ve yürüttüğü faaliyetler ile ilgili yılda en az bir kere Şirket yönetim kuruluna raporlama yapmak üzere yatırımcı ilişkileri yöneticisi atanmış, yatırımcı ilişkileri yöneticisi aynı zamanda Kurumsal Yönetim Komitesi üyesi olarak görevlendirilmiştir.

Kurumsal Yönetim Komitesi 01.01.2025- 30.09.2025 dönemi içerisinde 1 kez toplanmıştır.

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ ÜYELERİ	
MURAT PARMAKÇI	Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
YUSUF AYDIN	Komite Üyesi (Yönetim Kurulu Üyesi)
SİBEL ARSLAN	Komite Üyesi (Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi)

Sürdürülebilirlik Komitesi

Sürdürülebilirlik çalışmalarını daha sistematik ve kurumsal bir yapıya kavuşturmak amacıyla Sürdürülebilirlik komitesi kurulmuştur. Sürdürülebilirlik ve iklim değişikliği ile ilgili risk ve fırsatların izlenmesi, yönetilmesi ve şirket stratejilerine entegre edilmesi görevlerini üstlenmektedir. Sürdürülebilirlik komitesi tarafından alınan kararlarının onaylanması nihai sorumluluk sahibi olan yönetim kurulu tarafından sağlanmaktadır. Komite, yılda en az 2 kez olmak üzere belirlenen periyotlarda toplanır.

Sürdürülebilirlik Komitesi 01.07.2025- 30.09.2025 dönemi içerisinde, kuruluş sonrası 3 kez toplanmıştır.

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ ÜYELERİ	
UĞUR SERENCAM	Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
MURAT PARMAKÇI	Komite Üyesi (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
TARIK SÖNMEZ	Komite Üyesi (Yönetim Kurulu Üyesi)

BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BAĞIMSIZLIK BEYANLARI

BAĞIMSIZLIK BEYANI

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ ("Şirket") Yönetim Kurulunda, mevzuat, tasarruflar ve benzeri Payan Kurulardan yayımlanan B.17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği (B.17.1) maddesi 4.3.6'da belirtilen konularda "bağımsız üye" olarak görev yapmaya aday olduğuna, bu kapsamda;

a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli denetimdeki etkili sahibi olduğu ortaklıklar ile Şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Şirketin önemli denetimdeki etkili sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu diğer kişiler ile kendisi, eşi ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrâ ile ilişkili olduğu kişiler, son bir yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar ifa eden yönetim pozisyonlarında çalışmış bulunanlar ile ilişkili olmadığını, sermaye veya oy haklarının veya menfaatinin paylara %5'inden fazlasına ilişkin veya tek başına sahip olmadığını ya da önemli etkileri taşıyan diğer kişileri belirtmektedir.

b) Son bir yıl içerisinde, başka Şirket'in denetimi (vergî denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dâhil), denetimden önce ve denetimden önceki dönem, vergiler, muhasebe konularında Şirket'in önemli ölçüde hizmet veya diğer satın aldığı veya satıldığı kişilerle, kanuni veya diğer satın aldığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar ifa eden yönetim pozisyonlarında çalışan veya Şirketin kurulu olduğu dönemler.

c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmayan şahıslarla ifa eden görevleri görevleri genelği yerine getirmek amacıyla şirketin, bilgi ve tecrübesi sahip olduğuna,

d) Mevzuata uygun olarak, üniversite öğrenimiyi ilgili bilgi, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmadığına,

e) 31/12/1980 tarihli ve 193 sayılı Göz Vurgu Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşik olmadığına,

f) Şirket faaliyetlerinde önemli katkılarda bulunmadığına, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafdarlığına koruyulmuş, menfaat sahiplerinin haklarına ilişkin olarak ilgiliye karar verilebilir diğer etkilerden, medeni itibarı ve tecrübesi sahip olduğuna,

g) Şirket'in yönetim kurulu üyesi son bir yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyesiyle çalışmadığına,

h) Şirket'in veya Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu kişilerle ilgili faaliyetlerde ve toplantılarda kendisi görev alan kişilerle ilgili faaliyetlerde bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığına,

hi) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen diğer kişi adına temsil ve ilzâm edilmediğini olduğuna,

beyan ederim.

MURAT FARMACI

BAĞIMSIZLIK BEYANI

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ ("Şirket") Yönetim Kurulunda, mevzuat, tasarruflar ve benzeri Payan Kurulardan yayımlanan B.17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği (B.17.1) maddesi 4.3.6'da belirtilen konularda "bağımsız üye" olarak görev yapmaya aday olduğuna, bu kapsamda;

a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli denetimdeki etkili sahibi olduğu ortaklıklar ile Şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Şirketin önemli denetimdeki etkili sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu diğer kişiler ile kendisi, eşi ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrâ ile ilişkili olduğu kişiler, son bir yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar ifa eden yönetim pozisyonlarında çalışmış bulunanlar ile ilişkili olmadığını, sermaye veya oy haklarının veya menfaatinin paylara %5'inden fazlasına ilişkin veya tek başına sahip olmadığını ya da önemli etkileri taşıyan diğer kişileri belirtmektedir.

b) Son bir yıl içerisinde, başka Şirket'in denetimi (vergî denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dâhil), denetimden önce ve denetimden önceki dönem, vergiler, muhasebe konularında Şirket'in önemli ölçüde hizmet veya diğer satın aldığı veya satıldığı kişilerle, kanuni veya diğer satın aldığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar ifa eden yönetim pozisyonlarında çalışan veya Şirketin kurulu olduğu dönemler.

c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmayan şahıslarla ifa eden görevleri görevleri genelği yerine getirmek amacıyla şirketin, bilgi ve tecrübesi sahip olduğuna,

d) Mevzuata uygun olarak, üniversite öğrenimiyi ilgili bilgi, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmadığına,

e) 31/12/1980 tarihli ve 193 sayılı Göz Vurgu Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşik olmadığına,

f) Şirket faaliyetlerinde önemli katkılarda bulunmadığına, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafdarlığına koruyulmuş, menfaat sahiplerinin haklarına ilişkin olarak ilgiliye karar verilebilir diğer etkilerden, medeni itibarı ve tecrübesi sahip olduğuna,

g) Şirket'in yönetim kurulu üyesi son bir yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyesiyle çalışmadığına,

h) Şirket'in veya Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu kişilerle ilgili faaliyetlerde ve toplantılarda kendisi görev alan kişilerle ilgili faaliyetlerde bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığına,

hi) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen diğer kişi adına temsil ve ilzâm edilmediğini olduğuna,

beyan ederim.

ÜĞÜR MURCAN

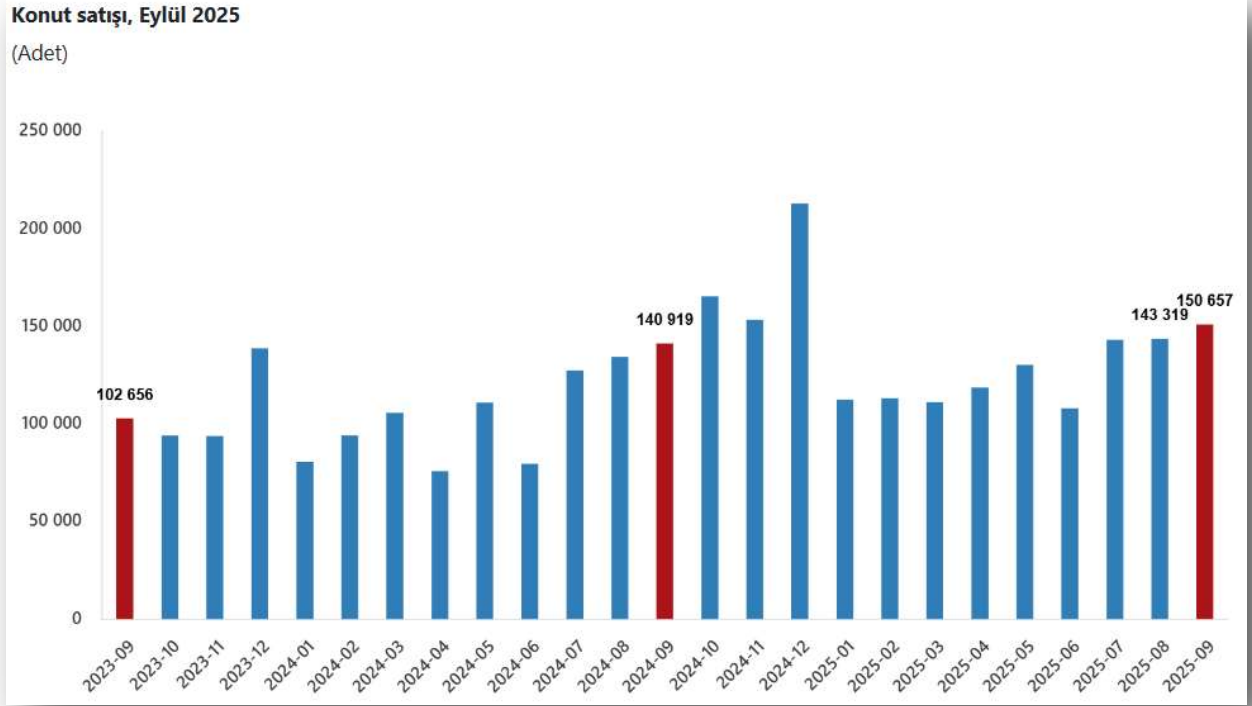
ORGANİZASYON ŞEMASI



KONUT SEKTÖRÜ

Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2025

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,9 oranında artarak 150 bin 657 oldu.



Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,2 oranında artarak 1 milyon 128 bin 727 olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Eylül 2025

	Eylül			Ocak-Eylül		
	2025	2024	Değişim (%)	2025	2024	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	150 657	140 919	6,9	1 128 727	947 236	19,2
İpotekli satış	21 266	15 825	34,4	162 493	92 310	76,0
Diğer satış	129 391	125 094	3,4	966 234	854 926	13,0
Satış durumuna göre toplam satış	150 657	140 919	6,9	1 128 727	947 236	19,2
İlk el satış	47 117	44 858	5,0	342 641	300 879	13,9
İkinci el satış	103 540	96 061	7,8	786 086	646 357	21,6

KONUT SEKTÖRÜ

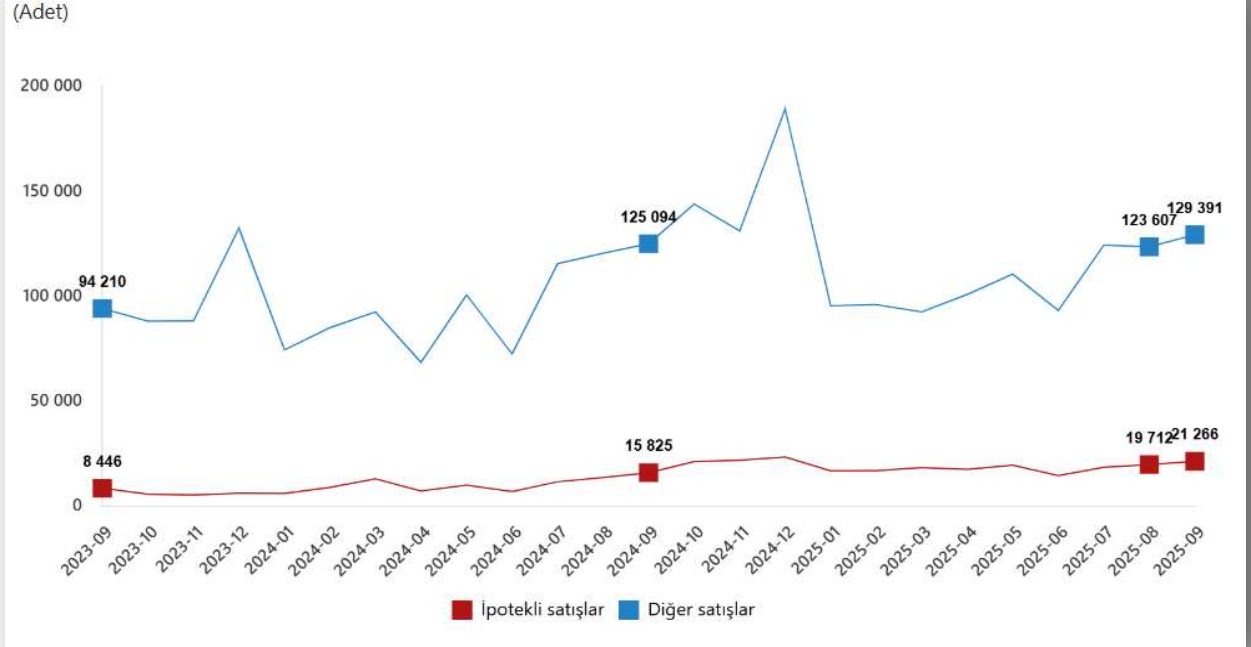
İpotekli konut satışları 21 bin 266 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,4 oranında artarak 21 bin 266 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %76,0 oranında artarak 162 bin 493 oldu.

Diğer satış türleri sonucunda 129 bin 391 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,4 oranında artarak 129 bin 391 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,9 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,0 oranında artarak 966 bin 234 oldu.

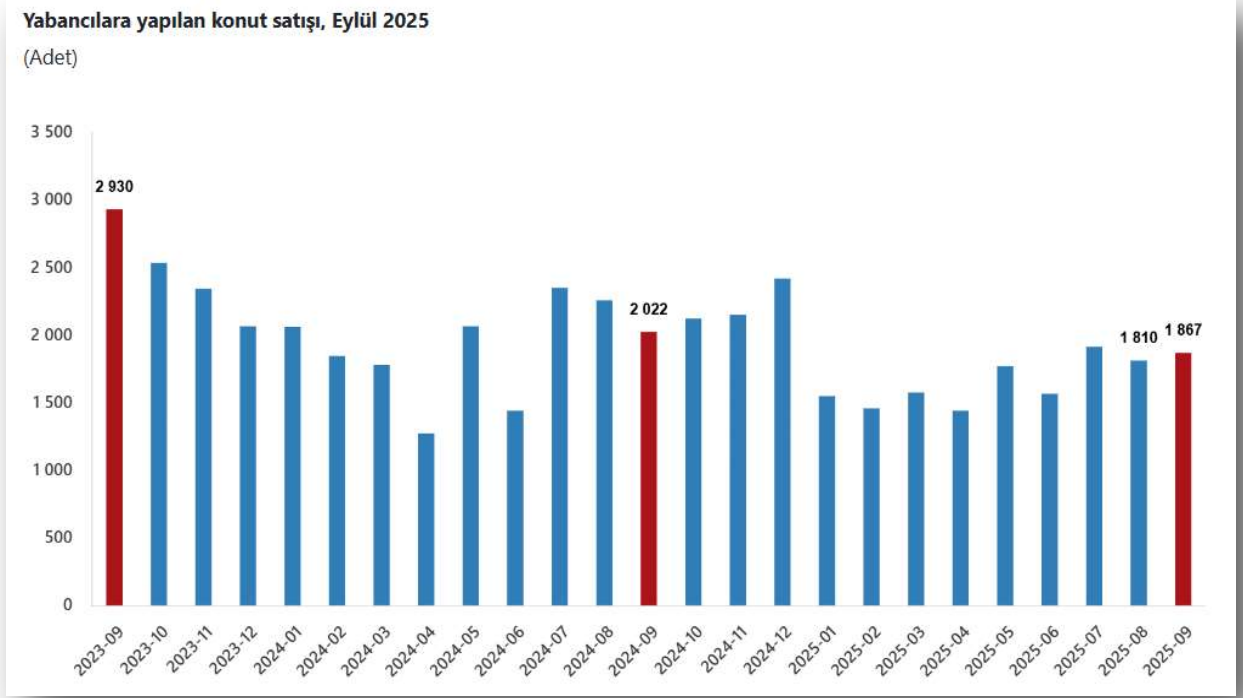
Satış şekline göre konut satışı, Eylül 2025



KONUT SEKTÖRÜ

Yabancılara Eylül ayında bin 867 konut satışı gerçekleşti

Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7,7 oranında azalarak bin 867 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,2 olarak gerçekleşti.



Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

Eylül ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 267 ile Rusya Federasyonu, 202 ile İran ve 146 ile Irak vatandaşlarına yapıldı..

BİTEN PROJELERİMİZ - VALİDEBAĞ KONAKLARI

Boğaz'a ve Kız Kulesi'ne yakın mesafede, köprüye ve Avrasya Tüneli'ne komşu olan Validebağ Konakları, az katlı mimarisiyle bölgeye değer katıyor. Validebağ Konakları'nda 1+0 stüdyo daireden 6+1'e kadar farklı tiplerde konak seçenekleri bulunmaktadır.



'Elit yaşam' nitelikleri, doğası, huzuru, konforu ve dinginliği ile eşsiz bir bahçeli konak yaşamını hedeflemektedir. Validebağ Korusu ve Adile Sultan Kasrı'na komşu geniş bahçeli konaklarda, doğayla iç içe yaşam alanıdır.



BİTEN PROJELERİMİZ - VALİDEBAĞ KONAKLARI

354 bin metrekare büyüklüğe sahip koru, bölgenin en önemli dinlenme alanı. Bir kısmı göçmen olan yüzlerce kuş çeşidine, kelebekten sincaba farklı canlılara ev sahipliği yapan Validebağ Korusu, sahip olduğu doğal güzellikleriyle Validebağ Konakları'nın seçkin sahiplerinin hayatlarını renklendirmektedir.

İstanbul'un seçkin semtlerinden Altunizade'de konumlanan ve az katlı mimarinin en başarılı örneklerinden biri olan Validebağ Konakları, konak yaşamını bugünün modern çizgileriyle buluşturuyor.



Emlak Konut GYO'ya ait İstanbul Üsküdar'da bulunan arsa üzerinde geliştirilen Validebağ projesinde gelir paylaşım modeli uygulandı. Projenin tamamı için Kesin Kabul Tutanağı 21.04.2022 tarihinde onaylanmıştır.



BİTEN PROJELERİMİZ - ORMANKÖY

Tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19 pandemisiyle birlikte değişen yaşam alışkanlıkları arasında en önemlilerinden biri farklı sosyal kısıtlamalar nedeniyle evlerde geçirilen sürenin artmasıyla konut tercihlerindeki değişiklikler oldu. DAP Gayrimenkul Geliştirme yeni tüketici alışkanlıklarına cevap veren ve İstanbul'un yeni çekim merkezlerinden Çekmeköy'de konumlanan Ormanköy Projesi'ni, Türkiye'de ilk defa kendi bünyesinde oluşturduğu sağlık kurulunun önerileriyle uygulamaya aldı ve kurulun 'Sağlıklı Ev' kriterlerine göre şekillendirildi.



BİTEN PROJELERİMİZ - ORMANKÖY

Sağlıklı ev konseptine uygun olarak az katlı İskandinav mimarisine sahip olan Ormanköy’de bahçe villa ve teras villa konseptleri uygulanmıştır. Emlak Konut GYO’ya ait İstanbul Çekmeköy’de bulunan arsa üzerinde geliştirilen ve konut ile ticari ünitelerden oluşan projede gelir paylaşım modeli uygulandı.



Projede 1+1 minimal evlerden 5+1 genişlik kriterlerine kadar muhtelif boyutlarda ve farklı tiplerde konutlar ile ticari üniteler bulunmaktadır. Merkezi konumda yer alan projemiz A’Design Award & Competition’da tasarım ödülü kazanmıştır. 558 Ada 2 Parsel Konut + Ticaret Blokları ve 559 Ada 2 Parsel Sosyal Kültürel Tesisin kısmi geçici kabulü yapılmış olup, Kısmi Geçici Kabul Tutanağı 26.12.2022 tarihinde onaylanmıştır. Çekmeköy Ormanköy projesinde 558 Ada 1 Parselde yer alan B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,Havuz ve Güvenlik Kulübesi ile 558 Ada 2 nolu Parselde yer alan A,B,C,D,E,F,H,I,Kiosk 1,Kiosk 2,Güvenlik Kulübesi, Çocuk Havuzu ve Yetişkin Havuzuna ait Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) alınmıştır. 558 Ada 1 Parsel Konut + Ticaret Alanı ile Park Alanı ve bu Parsellere ait Altyapı ve Çevre Düzenleme İşlerinin kısmi kesin kabulü yapılmış olup, Kısmi Kesin Kabul Tutanağı 09.08.2024 tarihinde onaylanmıştır. 558 Ada 1 nolu Parselde yer alan A Blok ile 558 Ada 2 nolu Parselde yer alan G Blok’a ait Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) 08.08.2023 tarihinde alınmıştır. 558 Ada 4 Parseldeki Okul İnşaatı işi ve proje kapsamındaki park alanlarının (Projedeki son kısım) kısmi kesin kabulü yapılmış olup, Kısmi Kesin Kabul Tutanağı 14.10.2024 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından onaylanmıştır.

BİTEN PROJELERİMİZ - ORMANKÖY



DEVAM EDEN PROJELERİMİZ - NİŞANTAŞI KORU

DAP Gayrimenkul Geliştirme, Nişantaşı Koru projesiyle lüks anlayışına farklı bir boyut kazandırıyor. Nişantaşı Koru projesiyle DAP Gayrimenkul Geliştirme'nin imzası haline gelen "Sağlıklı Ev" konsepti lüksün merkezi Nişantaşı'na geliyor.



Proje lokasyon olarak Amerikan Hastanesi ile İhlamur Kasrı arasında yer alıyor. İhlamur Kasrı'nın yanı başında ve 60 bin metrekarelik koruya komşu Nişantaşı Koru, az katlı mimarisiyle dikkat çekerken, konutlardaki minimum 4 ile 8 metre arasında değişen tavan yüksekliği, daire büyüklüğünde terasları, lüks tekne konseptinde bahçe villa ve teras loftlarının yanı sıra teraslarda havuzlarıyla ile öne çıkıyor.



DEVAM EDEN PROJELERİMİZ - NİŞANTAŞI KORU



Emlak Konut GYO'ya ait arsa üzerinde geliştirilen ve konut, ofis ve ticari ünitelerden oluşan projede gelir paylaşım modeli bulunuyor. Proje, farklı tiplerde konutlar ile muhtelif boyutlarda ofisler ve ticari ünitelerden oluşuyor. Abdi İpekçi Caddesi'nin yakınındaki konumuyla özel hastane ve alışveriş merkezleri gibi cazibe merkezlerine de komşu olan Nişantaşı Koru'da 35 adet ticari üniteye ait Yapı Ruhsatları 06.10.2023 tarihinde alınmış olup, proje kapsamında toplam bağımsız bölüm sayısı 196 adet olmuştur.



DEVAM EDEN PROJELERİMİZ - YENİ LEVENT

DAP Gayrimenkul Geliştirme'nin en yeni projesi olan Yeni Levent projesi, "Sağlıklı Ev" kriterleriyle tasarlandı, koruya ve yeşil alana yakınlığıyla şehrin kalbinde lüksü doğayla buluşturan şehirde country konseptini hayata geçiriyor. DAP imzasını gururla taşıyacak Levent projesi, Şirket'in az katlı yatay mimari üzerine gerçekleştirdiği en başarılı örneklerinden biri olacak.



Emlak Konut GYO'ya ait arsa üzerinde geliştirilen Yeni Levent, konut ve ticari ünitelerden oluşan projede gelir paylaşım modeli bulunuyor.



DEVAM EDEN PROJELERİMİZ - YENİ LEVENT

Büyükdere Caddesi, Levent, Etiler, Şişli gibi köklü semtlerin kesişme noktasında ve köprü bağlantı yollarının yanı başında, İstanbul'un iki yakasına da hızla ulaşılacak şehir içi ulaşım akslarının tam merkezinde yer alıyor.



DEVAM EDEN PROJELERİMİZ - YENİ LEVENT

Şirket'in Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile imzalamış olduğu "İstanbul Sarıyer Ayazağa Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesi" kapsamında geliştirmekte olduğumuz projenin yer aldığı 10648 ada 1 nolu parselde yer alan L,M,N,O ve P bloklarda kısmi revizyona gidilmiş ve ilgili bloklar için Tadilat Yapı Ruhsatı alınmıştır. Tadilat öncesi 958 adet konut ile 52 adet ticari ünite olmak üzere toplam 1010 adet olan bağımsız bölüm sayısı, tadilat sonrası 967 adet konut ile 52 adet ticari ünite olmak üzere toplam 1019 adet bağımsız bölüm olmuştur.



DEVAM EDEN PROJELERİMİZ - ATAŞEHİR

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş ile 16.06.2022 tarihinde imzalamış olduğu “İstanbul Ataşehir Doğu Bölgesi 3.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi sözleşmesi" kapsamında, 1927 ada 1 parselde yer alan 173 adet Bağımsız Bölüm bulunan A1, A2 ve B bloklarındaki konutlara ait yapı ruhsatları 30.07.2025 tarihinde alınmıştır.



DEVAM EDEN PROJELERİMİZ - KARTEPE / MAŞUKİYE

Şirket Kocaeli İli Kartepe ilçesi 200 ada 37, 38, 39, 40 numaralı parsellerde arsa sahibi ile 09.06.2022 tarihinde sözleşme imzalamıştır. Projenin mimari ve proje geliştirme çalışmaları devam etmektedir.

DEVAM EDEN PROJELERİMİZ - ALAÇATI

Şirket T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından Satışa Sunulan Taşınmazların Açık Artırma ile Satış” müzayedesinde İzmir İli Çeşme İlçesi Alaçatı Mahallesi 4539 Ada 4 Numaralı Parsel için en yüksek teklifi vermiş ve ilgili taşınmaz için 19.10.2022 tarihinde Gayrimenkul Satış Sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu projenin mimari ve proje geliştirme çalışmaları devam etmektedir.

KURUMSAL YÖNETİM

SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince; Şirket 17.11.2021 tarih ve 2021/10 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Kâr Payı Dağıtım Politikası, Ücretlendirme Politikası, Bağış ve Yardım Politikası, Bilgilendirme Politikası, İnsan Kaynakları Politikası ve Etik Kurallar belirlenmiştir. 31.12.2024 tarihli 2024/35 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile ise, İnsan Hakları Politikası, İş Sağlığı ve Güvenliği Politikası, Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Politikası, Tedarikçi Sürdürülebilirlik Politikası belirlenmiş olup aşağıdaki linkten erişim sağlanabilmektedir; Kurumsal WEB Sitesi: <https://dapgayrimenkulgelistirme.com.tr/yatirimci-iliskileri/>

KÂR PAYI DAĞITIM POLİTİKASI

Şirket, kâr dağıtım konusunda 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ("SPKn"), 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), sermaye piyasası mevzuatı, ilgili diğer mevzuat ve düzenlemelere uyar. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK"), zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer verilen ilkelerin gerçekleştirilmesine azami özen gösterir.

Kâr payı dağıtım esasları, Şirket Ana Sözleşmesi'nin "Kârın Tespiti ve Dağıtım" başlıklı 15.maddesinde düzenlenmiştir. Şirket'in mali durumu, girişim ve yatırımlar göz önüne alınmak suretiyle karın ne kadarının ve nasıl dağıtılacağına, SPK'nın konuya ilişkin düzenlemeleri ve Yönetim Kurulu'nun önerisi de göz önüne alınarak, Genel Kurul'ca karar verilir. Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirketin genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

Genel Kanuni Yedek Akçe

a) Sermayenin yüzde yirmisine ulaşınca kadar, yüzde beşi kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Kar Payı

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci kar payı ayrılır.

c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kar payının, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına, pay sahibi dışındaki kişilere dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

İkinci Kar Payı

d) Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci kâr payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521 inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

Genel Kanuni Yedek Akçe

Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519 uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile Esas Sözleşme'de veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına, pay sahibi dışındaki kişilere kâr payı dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.

Dağıtılmasına karar verilen karın dağıtım şekli ve zamanı, Yönetim Kurulu'nun bu konudaki teklifi üzerine Genel Kurul'ca kararlaştırılır. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. İşbu Esas Sözleşme hükümlerine göre Genel Kurul tarafından verilen kâr dağıtım kararı kanunen müsaade edilmediği sürece geri alınamaz.

ÜCRETLENDİRME POLİTİKASI

Şirket ücretlendirme konusunda 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), sermaye piyasası mevzuatı, ilgili diğer mevzuat ve düzenlemelere uyar. Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”), zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Kurumsal Yönetim Tebliği’nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri’nde yer verilen ilkelerin gerçekleştirilmesine azami özen gösterir.

Ücret komitesi, bu komitenin bulunmaması durumunda, kurumsal yönetim komitesi, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini yönetim kuruluna sunar.

Genel olarak ücret seviyesi belirlenirken, Şirket’in faaliyet gösterdiği sektörün yapısı ve rekabet koşulları, sürdürülen faaliyetler, faaliyet konu ve alanlarının yaygınlığı, sahip olunan bağlı ortaklıkların ve iştiraklerin yapısı, bunların toplam içerisindeki ağırlığı, faaliyetlerin sürdürülmesi için gerekli bilgi seviyesi ve çalışan sayısı ölçütleri göz önünde bulundurulur. İdari Sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri, Şirket’in faaliyet çeşitliliği ve hacmi çerçevesinde görevin gerektirdiği bilgi, beceri, yetkinlik, deneyim seviyesi, sorumluluk kapsamı ve problem çözme ölçütleri dikkate alınarak kademelendirilir. Tespit edilen kademelere göre İdari Sorumluluğu Bulunan yöneticilerin aylık sabit ücretleri belirlenirken şirket içi dengeler korunmaya çalışılır ve Türkiye çapında aynı sektör ve faaliyet konularında iştigal eden önde gelen şirketlerin yer aldığı ücret araştırmaları kullanılır. Böylece, Şirket içerisinde adil, piyasada rekabetçi bir ücretlendirme yapılması sağlanır.

İdari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri yönetim kurulu veya genel müdür tarafından, yönetim kurulu üyelerine ödenecek ücretler ise genel kurul kararı ile belirlenir. Bağımsız yönetim kurulu üyelerine ödenecek ücretin üyenin bağımsızlığını koruyacak düzeyde olmasına özen gösterilir ve Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde kâr payı, pay opsiyonları veya şirketin performansına dayalı ödeme planları kullanılamaz.

BAĞIŞ VE YARDIM POLİTİKASI

Şirket, bağış ve yardımlar konusunda 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu (“SPK”), 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), sermaye piyasası mevzuatı, ilgili diğer mevzuat ve düzenlemelere uyar. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”), zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Kurumsal Yönetim Tebliği’nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri’nde yer verilen ilkelerin gerçekleştirilmesine azami özen gösterir.

Şirket Ana Sözleşmesi’nin “Amaç ve Konu” başlıklı 3. maddesine göre:

“Şirket, sermaye piyasası mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil etmemesi şartıyla, kendi işletme amaç ve konusunu aksatmayacak şekilde her türlü bağış yapabilir. Şirket tarafından bir hesap dönemi içerisinde yapılacak bağış ve yardımların üst sınırı genel kurul tarafından belirlenir. SPK yapılacak bağış miktarına üst sınır getirme yetkisine sahiptir. Genel kurulca belirlenen sınırı aşan tutarda bağış yapılamaz ve yapılan bağışlar dağıtılabılır kar matrahına eklenir. Şirket tarafından yapılan bağışların SPKn’ın örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine, TTK’ya ve ilgili diğer mevzuata aykırılık teşkil etmemesi, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların Genel Kurul’da pay sahiplerinin bilgisine sunulması zorunludur.”

BAĞIŞ VE YARDIM POLİTİKASI

Şirket'in bağış yapabilmesi yukarıdaki Ana Sözleşme hükmü ile mümkün kılınmış ve yapılacak bağışın sınırının, Genel Kurul tarafından belirleneceği belirtilmiştir. Şirket'in pay sahiplerinin haklarının korunması esastan uzaklaşılmasına yol açacak bağış ve yardımların yapılmasından kaçınılır. Ancak, sosyal sorumluluk anlayışı çerçevesinde, sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine ve Şirket politika ve uygulamalarına uygun olmak suretiyle, Yönetim Kurulu tarafından uygun görülen bağış ve yardımlar örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil etmemesi şartıyla, Şirket amaç ve konusunu aksatmayacak ve Genel Kurul tarafından ilgili faaliyet yılı için belirlenen bağış sınırı içerisinde kalacak şekilde yapılabilir. Her türlü tüzel veya gerçek kişiye bağış ve yardımlar nakdi veya aynı olarak yapılabilir.

Şirket tarafından yukarıdaki Ana Sözleşme hükmü çerçevesinde yapılacak bağış ve ödemeler, SPK'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde içsel bilgi niteliği teşkil etmesi halinde kamuya duyurulur. İlgili dönem içinde yapılan tüm bağış ve yardımların tutarı ve yararlanıcıları hakkında genel kurul toplantısında ayrı bir gündem maddesi ile ortaklara bilgi verilir.

Bağış ve yardımların olağan genel kurulda ortakların bilgisine sunulması zorunludur. Bağış ve yardımlar konusunda SPK'nın örtülü kazanç aktarımı yasağına ilişkin düzenlemeleri ve uyulması zorunlu kurumsal yönetim ilkeleri başta olmak üzere ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

BİLGİLENDİRME POLİTİKASI

Şirket kamuyu aydınlatma konusunda 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ("SPK"), 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), sermaye piyasası mevzuatı, ilgili diğer mevzuat ve düzenlemeler ile Borsa İstanbul A.Ş. ("BİST") düzenlemelerine uyar. Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK"), zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer verilen ilkelerin gerçekleştirilmesine azami özen gösterir.

Şirket Ana Sözleşmesi'nin "Bilgi Verme, Kamuyu Aydınlatma ve İlanlar" başlıklı 13. maddesine göre:

"Şirket, sermaye piyasası mevzuatında yer alan usul ve esaslar dairesinde SPK'ya bilgi verme yükümlülüklerini yerine getirir. SPK tarafından düzenlenmesi öngörülen finansal tablo ve raporlar ile bağımsız denetim raporları TTK'nın ilgili hükümleri ve sermaye piyasası mevzuatında belirlenen usul ve esaslar dahilinde kamuya duyurulur. Şirket'e ait ilanlar, TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve SPK düzenlemeleri ile ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak ve belirtilen sürelerde ve zamanında yapılır. SPK'nın düzenlemelerine göre yapılacak özel durum açıklamaları ile SPK tarafından öngörülecek her türlü açıklamalar, ilgili mevzuata uygun olarak belirtilen sürelerde ve zamanında yapılır."

Bilgilendirme Politikası çerçevesinde Şirket tarafından kullanılan bilgilendirme yöntem ve araçlar aşağıda belirtilmiştir;

- Periyodik olarak Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'a girişleri yapılan finansal tablolar, bağımsız denetçi raporu ve beyanlar
- Yıllık Faaliyet Raporları
- Şirket İnternet sitesi (www.dapgayrimenkulgelistirme.com.tr)
- Özel durum açıklama formları
- Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi ve günlük gazeteler aracılığı ile yapılan ilan ve duyurular
- Telefon, e-posta, faks gibi iletişim araçlarıyla yapılan iletişim yöntemleridir.

İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI

Şirketin insan kaynakları misyonu; Şirketin büyüme ve karlılığı için çalışan verimliliğini arttırarak nitelikli, motive, bağlılığı yüksek iş gücü oluşturmaktır. Bu doğrultuda temel stratejisi; Şirkete hedef odaklı, takım halinde bilgi ile çalışan, sürekli gelişen, mutlu, motivasyonu yüksek ve eğitilmiş insan gücü sağlanmasıdır.

Şirketin insan kaynakları stratejisi, aşağıdaki amaçlar ile yürütülmektedir;

- 1) Organizasyonel verimliliği arttırmak,
- 2) Doğru iş için, doğru zamanda, doğru insanı bulmak,
- 3) Dinamik yapıyı korumak ve proaktif olmak.

Bu temel amaçlara ulaşmak amacıyla,

- 1) İşe alım politikaları oluşturulurken ve kariyer planlamaları yapılırken, eşit koşullardaki kişilere eşit fırsat sağlanması ilkesi benimsenir. Şirket çalışanları ile her türlü ilişkiyi yürütürken ırk, renk, yaş, milliyet, cinsiyet ve inanç farkı gözetilmemekte ve çalışanların farklılıklarını ve kültürel çeşitliliği gelişim için bir araç olarak görülmektedir. Çalışanlar arasında ırk, din, dil ve cinsiyet ayrımı yapılmaması ve çalışanların şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal kötü muamelelere karşı korunması için önlemler alınır.
- 2) Yönetici görev değişikliklerinin şirket yönetiminde aksaklığa sebep olabileceği öngörülen durumlarda yeni görevlendirilecek yöneticilerin belirlenmesi hususunda halefiyet planlaması hazırlanır.
- 3) Personel alımına ilişkin ölçütler belirlenir ve bu ölçütlere uyulur.
- 4) Doğrudan iletişim ile ihtiyaç duyulan işgücüne ulaşmak için gerekli politikaları yerel olarak belirlenir.
- 5) Çalışanlara adil davranılır, çalışanların bilgi, beceri ve görgülerini arttırmalarına yönelik eğitim programları gerçekleştirilir ve eğitim politikaları oluşturulur.
- 6) Çalışanlar tarafından yapılan talep ve şikâyetler hassasiyetle inceleyerek değerlendirilir.
- 7) Şirket faaliyetleri ve vizyonu ile alakalı bilgilendirme toplantıları yapılarak görüş alışverişinde bulunulur.

İnsan kaynakları değerlendirmelerinde Yönetim Kurulunda alınan kararların hassasiyetle faaliyet alanına uygulanması esastır. Bu uygulamaların takibi ve faaliyet performansına odaklanmakla kalmayıp kârlılığa da eşit derecede önem verilmektedir. Şirkette çalışanlara yönelik hisse senedi edindirme planı bulunmamaktadır.

KREDİ DERECELENDİRME

JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş.(JCR), 29.08.2025 tarihinde 31.12.2024 tarihli Şirket mali raporlarını incelemesi sonucunda DAP Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'yi yatırım yapılabilir kategorisinde değerlendirerek Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notunu AA (TR), Kısa Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notunu J1+ (TR) ve görünümü ise "Stabil" olarak teyit etmiştir. Uzun Vadeli, Yabancı ve Yerel Para Cinsinden Uluslararası Kurum Kredi Rating Notları da BB / "Stabil Görünüm" olarak belirlenmiştir.

İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraf açıklamaları bağımsız denetim raporunda ayrıntılı olarak verilmiştir.

MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ

2025 yılının ikinci döneminde Şirket faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek mevzuat değişikliği olmamıştır.

KÂR PAYI DAĞITIM ÖNERİSİ VE KÂR PAYI DAĞITIM TABLOSU

Şirket Yönetim Kurulu'nun 17 Mart 2025 tarihli toplantısında;

- 1 Ocak 2024 – 31 Aralık 2024 hesap döneminde, I-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'ne uygun olarak hazırlanan ve bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolara göre 828.009.028 TL dönem kârı kaydedilmesine karşın Vergi Usul Kanunu'na (VUK) göre tutulan yasal kayıtlara göre 1.068.159.286,26 TL dönem zararı kaydedilmesi sebebiyle kar dağıtımı yapılmamasına; TFRS'ye göre oluşan karın ise olağanüstü yedek hesabına kaydedilmesine,

Şeklindeki kar dağıtım önerisi ve ekli kar dağıtım tablosu 2024 yılı dönem sonuçlarını görüşmek üzere 12 Mayıs 2025 Tarihli Genel Kurul'da onaya sunulmuş ve kabul edilmiştir.

KÂR PAYI DAĞITIM ÖNERİSİ VE KÂR PAYI DAĞITIM TABLOSU

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. 2024 Yılı Kâr Dağıtım Tablosu (TL)			
1. Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye		2.650.000.000	
2. Genel Kanuni Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		126.667.404,75	
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımda imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi		Yoktur	
		SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre
3	Dönem Kârı	1.418.933.804,00	(1.068.159.286,26)
4	Vergiler (-)	590.924.776,00	0
	Kontrol Gücü Olmayan Paylar (-)	0	0
5	Net Dönem Kârı (=)	828.009.028,00	(1.068.159.286,26)
6	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	0	0
7	Genel Kanuni Yedek Akçe (-)	0	0
8	NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI (=)	828.009.028,00	0
9	Yıl içinde yapılan bağışlar (+)	3.178.293,00	
10	Bağışlar eklenmiş net dağıtılabilir dönem kârı	831.187.321,00	
11	Ortaklara Birinci Kar Payı	0	
	- Nakit	0	
	- Bedelsiz	0	
	- Toplam	0	
12	İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Kar Payı	0	
13	Dağıtılan Diğer Kar Payı	0	
	- Yönetim Kurulu Üyelerine		
	- Çalışanlara		
	- Pay sahibi dışındaki kişilere		
14	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Kar Payı	0	
15	Ortaklara İkinci Kar Payı	0	
16	Genel Kanuni Yedek Akçe	0	
17	Statü Yedekleri	0	0
18	Özel Yedekler	0	0
19	OLAĞANÜSTÜ YEDEK	828.009.028,00	0
20	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar	0	0

ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ

Şirketimizin Esas Sözleşmesinin “Sermaye” konulu 6.maddesinde yer alan Kayıtlı Sermaye Tavanının 1.000.000.000 (Birmilyar) TL’den 10.000.000.000 (onmilyar) TL’ye çıkartılmasını ve Kayıtlı Sermaye Tavanı süresinin 2025-2029 yılları için geçerli olmak üzere 5 yılı kapsayacak şekilde uzatılması kararı 12.05.2025 tarihinde Genel Kurul’da onaya sunulmuş ve kabul edilerek 22.05.2025 tarihinde tescil edilmiştir.

GENEL KURUL TOPLANTILARI

Genel Kurul davet şekli, toplantı zamanı, toplantı yeri, oy verme, vekil tayini, toplantıya elektronik ortamda katılım ile toplantıya ilişkin usul ve esasların belirlenmesine dair bilgiler Şirket Esas Sözleşmesi’nin “Genel Kurul” başlıklı 11. maddesinde düzenlenmiştir. 2024 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 12.05.2025 tarihinde saat 11:00’te Altayçeşme Mahallesi Çamlı Sk. Dap Royal Center Sit. B Blok Apt. No:16/B adresinde yapılmış ve toplantıda alınan kararlar yerine getirilmiştir. Şirketimizin 12.05.2025 tarihinde yapılan 2024 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantı Kararları İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 22.05.2025 tarihinde tescil ve ilan edilmiştir.

Şirket’in 2024 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında alınan kararlar aşağıda yer almaktadır;

- 1-Açılış, Toplantı Başkanlığı’nın seçilmesi ve tutanakların imzalanması için Toplantı Başkanlığı’na yetki verilmiştir.
- 2-2024 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun okunmuş sayılması kabul edilmiştir.
- 3-2024 yılı Hesap Dönemine İlişkin Bağımsız Denetim Raporu’nun okunmuş sayılması kabul edilmiştir.
- 4-2024 yılı Hesap Dönemine İlişkin Finansal Tabloların okunmuş sayılması kabul edilmiştir.
- 5-Yönetim Kurulu üyelerinin Şirketin 2024 yılı faaliyetlerinden dolayı ayrı ayrı ibra edilmiştir.
- 6-Yönetim Kurulu’nun, 2024 yılı mali tablolarına göre tahakkuk eden kâr/zarar’ın kullanım şekline ve kar dağıtımına ilişkin önerisi Genel Kurul’da onaylanmıştır.
- 7-Yönetim Kurulu üyelerinin huzur hakları belirlenmiştir.
- 8- Yönetim Kurulu’nun önerisi doğrultusunda 01.01.2025-31.12.2025 hesap dönemindeki finansal raporların denetlenmesi ile bu kanunlardaki ilgili düzenlemeler kapsamındaki diğer faaliyetleri yürütmek üzere, PKF Aday Bağımsız Denetim A.Ş.’nin seçilmesi Genel Kurul’da onaylanmıştır.
- 9- Kayıtlı sermaye tavanının 1.000.000.000 TL ‘den 10.000.000.000 TL’ye yükseltilmesi ve kayıtlı sermaye tavan süresinin 2025-2029 olarak belirlenmesine ilişkin Şirket Esas Sözleşmesi’nin “Sermaye” başlıklı 6. Maddesinin tadili görüşülerek kabul edilmiştir.
- 10-2024 yılındaki bağış ve yardımlar konusunda Genel Kurul’a bilgi verilerek 2025 yılında yapılacak bağış ve yardımlar için üst sınır belirlenmiştir.
- 11-Sermaye Piyasası Kurulu’nun II-17.1 Kurumsal Yönetim Tebliği’nin 12/4 maddesinde belirtilen hususlar hakkında Genel Kurul’a bilgi verilmiştir.
- 12-Sermaye Piyasası Kurulu’nun II-17.1 Kurumsal Yönetim Tebliği’nin ekinde yer alan 1.3.6 sayılı kurumsal yönetim ilkesi kapsamında Genel Kurul’a bilgi verilmiştir.
- 13-Yönetim Kurulu üyelerine Türk Ticaret Kanunu’nun 395. ve 396. maddeleri uyarınca izin verilmesi Genel Kurul’da onaylanmıştır.
- 14-Dilek, temenniler ve Kapanış.

YIL İÇİNDE YAPILAN BAĞIŞLAR

2025 yılının ilk dokuz aylık döneminde çeşitli kurum ve kuruluşlara TMS 29 kapsamında endekslenmiş tutar olarak 2.312.467 TL bağış yapılmıştır.

YAPILAN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME FAALİYETLERİ

Yoktur.

PERSONEL HAREKETLERİ VE ÇALIŞANLARA SAĞLANAN HAKLAR

2025 yılı ilk dokuz aylık dönemde Şirket'te çalışan ortalama personel sayısı 109'dur. (31 Aralık 2024: 111) Üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatler toplamı 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla 41.370.878 TL olup, tamamı ücret ödemelerinden oluşmaktadır. (30 Eylül 2024: 45.005.018 TL)

RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

Şirket faaliyet ve hizmetlerinin mevcut kanun ve düzenlemelere uygun olarak etkin, güvenilir ve kesintisiz bir şekilde yürütülmesini, Şirket varlıklarının korunmasını, muhasebe ve finansal raporlama sisteminin bütünlüğünü, tutarlılığını, güvenilirliğini ve zamanında elde edilebilirliğini sağlamaya yönelik kontrol faaliyetlerinin tümünü kapsayacak şekilde şirket bünyesinde iç kontrol sistemi kurulmuştur. İç Denetim ve Risk Yönetim Birimi diğer birimlerden bağımsız ve ayrı bir birim olarak yapılandırılmış olup, Yönetim Kurulu Başkanı'na bağlı çalışmaktadır. İç Denetim; Şirket içinde İç Kontrol ve Risk Yönetimi sistemlerinin etkin ve yeterli işlediğine, faaliyetlerin yasal mevzuat ile Şirket içi strateji, politika, ilke ve hedefler doğrultusunda etkin ve ekonomik olarak yürütüldüğüne, üretilen bilginin doğru, tam ve güvenilir olduğuna, varlıkların korunduğuna dair içeriye ve dışarıya güvence sağlamak temelinde faaliyetlerini yürütmektedir. İç Denetim ayrıca Şirket'in her biriminin iş süreçleri ve faaliyetleri hakkında izleme ve inceleme çalışmalarını yürütmekte; bu incelemelere bağlı olarak değerlendirme yapmakta ve gerekli gördüğünde öneri sunmaktadır. Şirket ilgili hesap döneminde Şirket denetçisi tarafından yapılan bağımsız denetim dışında herhangi bir kamu denetimi veya özel denetimden geçmemiştir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) uyarınca Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur.

ÖNEMLİ DAVALAR VE YAPTIRIMLAR

Şirket'e karşı zaman zaman faaliyetleri ile ilgili dava açılabilir. Bunlarla ilgili risklerin gerçekleşebilirliği analiz edilmektedir. Bu tür olayların sonucu tam olarak tahmin edilemese de, mevcut koşullar altında Şirket yönetimi söz konusu davaların Şirket'in genel işleyişini olumsuz etkileyecek bir sonuç doğurma ihtimalini düşük olarak öngörmektedir.'

BİLANÇO TARİHİNDEKİ FAALİYETLERE İLİŞKİN GELİŞMELER

PROJELER

SARIYER AYAZAĞA (YENİ LEVENT): Şirketimizin 27.03.2025 Tarihinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile imzalamış olduğu "İstanbul Sarıyer Ayazağa Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş" (Yeni Levent) projesi kapsamındaki 10647 ada 2 parsel üzerinde yer alan Anaokulunda Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) alınmıştır.

NİŞANTAŞI KORU : Şirketimizin 11.03.2025 Tarihinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile imzalamış olduğu "İstanbul Şişli Teşvikiye Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş" kapsamında (Nişantaşı Kuru); projenin yer aldığı 405 Ada 110 Parsel A, B, C Bloklar ile 405 Ada 111 Parsel D, E Bloklarına ait Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) alınmıştır.

DİĞER FAALİYETLER

SATIŞ GELİRLERİ: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve Şirketimiz tarafından hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmekte olan projelerde 30 Eylül 2025 tarihi itibarı ile satış vaadi sözleşmesi imzalanmak suretiyle gerçekleştirilen satışlara dair bilgiler aşağıdaki gibidir;

			2024 (*)			2025/3		
Proje	Toplam Bağımsız Bölüm Adedi	Toplam Brüt Satış Alanı (m2)	Satılan Bağımsız Bölüm Adedi	Satılan Bağımsız Bölümlerin Brüt Satış Alanı (m2)	Satılan Bağımsız Bölümlerin Satış Bedeli (KDV Hariç TL)	Satılan Bağımsız Bölüm Adedi	Satılan Bağımsız Bölümlerin Brüt Satış Alanı (m2)	Satılan Bağımsız Bölümlerin Satış Bedeli (KDV Hariç TL)
Nişantaşı Kuru	196	45.385	134	35.284	2.516.725.410	16	4.242,87	1.098.627.535
Yeni Levent	1.019	131.509	599	67.596	7.473.335.818	59	6.144,00	1.589.233.312
Ataşehir 173	173	16.524	-	-	-	5	377,00	91.964.950
Toplam	1.388	193.418	733	102.880	9.990.061.228	80	10.763,87	2.779.825.797

(*) 2024 yıl sonu ve öncesinde satılan bağımsız bölüm ve ilgili bağımsız bölümlere ilişkin tutarları ifade etmektedir.

DİĞER FAALİYETLER

Ayrıca;

-Nişantaşı Koru projesinde, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında yapılan paylaşımlar neticesinde, Şirketimiz portföyünde 11 bağımsız bölüm ile ruhsatı alınan ancak inşaat ve satışına başlanmayan ofis ve dükkân nitelikli bağımsız bölümlerin yer aldığı F blok kalmıştır. Projede yer alan bağımsız bölümlerin satış çalışmaları devam etmektedir.

-Yeni Levent projesinde yer alan bağımsız bölümlerin satışları devam etmektedir.

-Validebağ Konakları projesinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Istlife Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında yapılan paylaşımlar neticesinde Şirketimize kalan 12 adet bağımsız bölümden 9 adedi satılmış ve teslim edilmiştir. Söz konusu projede Şirketimiz portföyünde kalan 3 adet bağımsız bölümden 1 adedi kiraya verilmiş olup kalan 2 adet bağımsız bölümün satış çalışmaları devam etmektedir.

-Çekmeköy Ormanköy projesinde kalan 11 bağımsız bölüm için Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında yapılan paylaşımlar neticesinde, Şirketimiz portföyüne 7 adet bağımsız bölüm kalmıştır. Bağımsız bölümlerin 4 adedi kiraya verilmiş olup kalan 3 adet bağımsız bölümün satış çalışmaları devam etmektedir.

-İstanbul Ataşehir Doğu Bölgesi 3. Etapta yer alan 173 adet Bağımsız Bölüme ait Yapı Ruhsatları 30.07.2025 tarihinde alınmıştır. Projede yer alan bağımsız bölümlerin satış çalışmaları devam etmektedir.

-Kocaeli / Kartepe projesinde proje geliştirme süreci devam etmektedir.

-İzmir-Çeşme-Alaçatı projesinde faaliyet kiralaması dahil proje geliştirme süreci devam etmektedir.

01.01.-30.09.2025 DÖNEMİ ÖZET FİNANSAL PERFORMANS

MİLYON TL	30.09.2025	30.09.2024
Gelirler	5.532,10	6.689,04
Satışların Maliyeti	-1.194,30	-1.515,51
Faaliyet Karı (EBIT)	4.028,85	4.901,82
Net Kar / Zarar	1.009,96	1.070,12
Net Karlılık	0,18	0,16

MİLYON TL	30.09.2025	31.12.2024
Özkaynaklar	14.074,51	13.075,00
Toplam Yükümlülükler	16.331,59	15.665,09
Toplam Varlıklar	30.406,11	28.740,10

TEMEL RASYOLAR	30.09.2025	31.12.2024
Cari Oran	2,34	1,92
Likidite Oranı	2,02	1,85
Toplam Yükümlülükler / Toplam Varlıklar	0,54	0,55
Öz Kaynak / Toplam Varlıklar	0,46	0,45

FİNANSAL PERFORMANS – SERMAYE ANALİZİ

Şirket hisseleri 24.02.2022 tarihinde Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır. 2022 yılı içerisinde gerçekleştirilen halka arz sürecinde ortak pay satışı yapıldığından Şirkete herhangi bir para girişi olmamıştır. Şirket 2023 yılı içinde yaptığı bedelsiz sermaye artışı ile sermayesini %92,5 oranında artırmıştır. Şirket 2024 yılı içerisinde yaptığı tahsisli sermaye artışı ile 28.599.221 TL artırmış olup oluşan mevcut sermayesini de yine 2024 yılı içerisinde yapmış olduğu bedelsiz sermaye artırımını ile %541 oranında artırmıştır.

Şirketin çıkarılmış ve tamamı ödenmiş sermayesi 2.650.000.000-TL'dir. Sermayenin karşılıksız kalması durumu yoktur. Şirket Yönetim Kurulu ve üst yönetimi Şirketin tüm finansal değerlerini yakından takip etmekte ve finansal yapısının daha da güçlenmesini sağlamak amacıyla gereken tedbirleri almaktadır.

Şirket'in TMS 29 kapsamında hazırlanan 30 Eylül 2025 tarihindeki gelirleri, 2024 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre %17,3 oranında azalış göstermiştir. Faaliyet Karı 4.901.817.668 TL'den 4.028.850.476 TL'ye azalmış, Net Kar ise 1.009.963.986 TL gerçekleşmiştir. Özkaynaklar 2024 yılının son dönemine göre %7,64 oranında artmış ve toplam varlıklar ise %5,80 oranında artış göstermiştir

BİLANÇO

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.		
30 EYLÜL 2025 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU		
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirasının 30 Eylül 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)		
	Bağımsız Denetim'den Geçmiş	
	Cari Dönem 30.09.2025	Geçmiş Dönem 31.12.2024
VARLIKLAR		
Dönen Varlıklar		
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.890.084.487	2.097.300.011
Diğer Alacaklar	419.941.624	490.296.910
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	19.374.946	7.181.406
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	400.566.678	483.115.504
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	5.085.451.869	6.627.784.388
Stoklar	1.702.718.948	419.111.904
Peşin Ödenmiş Giderler	2.603.686.475	1.431.035.074
<i>İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>	2.453.524.550	1.294.571.119
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>	150.161.925	136.463.955
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	11.483.281	39.638.514
Diğer Dönen Varlıklar	624.930.584	400.469.140
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	12.338.297.268	11.505.635.941
Duran Varlıklar		
Diğer Alacaklar	558.663.776	576.376.947
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	16.788.964.015	15.832.150.658
Kullanım Hakkı Varlıkları	23.794.370	29.251.711
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	280.553.266	282.757.089
Maddi Duran Varlıklar	54.855.645	67.303.229
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	24.939.880	25.145.616
<i>Şerefiye</i>	12.054.675	12.054.675
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	12.885.205	13.090.941
Peşin Ödenmiş Giderler	24.199.154	22.297.081
Ertelenmiş Vergi Varlığı	311.840.956	399.180.549
TOPLAM DURAN VARLIKLAR	18.067.811.062	17.234.462.880
TOPLAM VARLIKLAR	30.406.108.330	28.740.098.821
KAYNAKLAR		
Kısa Vadeli Yükümlülükler		
Kısa Vadeli Borçlanmalar	9.396.309	6.545.943
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	1.497.931.521	1.375.565.160
Ticari Borçlar	56.854.971	60.218.416
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	9.478.657	9.916.185
Diğer Borçlar	160.059.463	191.715.492
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	29.616.490	27.173.889
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	130.442.973	164.541.603
Ertelenmiş Gelirler	3.443.171.040	4.177.362.065
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	98.656.101	177.621.002
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	5.275.548.062	5.998.944.263
Uzun Vadeli Yükümlülükler		
Uzun Vadeli Borçlanmalar	1.462.937.237	1.546.685.537
Diğer Borçlar	1.247.554.164	6.215.623
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	1.242.500.000	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	5.054.164	6.215.623
Ertelenmiş Gelirler	5.000.681.308	5.082.098.382
Uzun Vadeli Karşılıklar	7.141.868	6.114.231
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	7.141.868	6.114.231
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	3.337.731.415	3.025.038.108
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	11.056.045.992	9.666.151.881
ÖZKAYNAKLAR		
Ödenmiş Sermaye	2.650.000.000	2.650.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	2.439.109.427	2.439.109.427
Geri Alınmış Paylar (-)	(19.780.677)	(9.416.377)
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	623.082.907	623.082.907
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	(253.994)	(165.907)
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)</i>	(253.994)	(165.907)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	142.366.660	132.002.360
<i>Yasal Yedekler</i>	142.366.660	132.002.360
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	7.230.025.967	6.201.821.958
Net Dönem Karı/Zararı	1.009.963.986	1.038.568.309
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	14.074.514.276	13.075.002.677
TOPLAM KAYNAKLAR	30.406.108.330	28.740.098.821

GELİR TABLOSU

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. 30 EYLÜL 2025 TARİHLİ KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU (Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirasının 30 Eylül 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)				
	Cari Dönem 01.01.2025- 30.09.2025	Geçmiş Dönem 01.01.2024- 30.09.2024	Cari Dönem 01.07.2025- 30.09.2025	Geçmiş Dönem 01.07.2024- 30.09.2024
KAR VEYA ZARAR KISMI				
Hasılat	5.532.097.223	6.689.043.175	1.911.484.749	2.938.539.787
Satışların Maliyeti (-)	(1.194.296.358)	(1.515.507.412)	(369.656.857)	(741.785.050)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar	4.337.800.865	5.173.535.763	1.541.827.892	2.196.754.737
BRÜT KAR/ZARAR	4.337.800.865	5.173.535.763	1.541.827.892	2.196.754.737
Genel Yönetim Giderleri (-)	(137.591.642)	(144.816.684)	(44.786.981)	(45.683.938)
Pazarlama Giderleri (-)	(120.634.844)	(143.582.743)	(35.265.383)	(31.779.387)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	16.833.941	23.315.903	2.355.344	9.347.999
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(67.557.844)	(6.634.571)	(3.105.246)	(105.885)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	4.028.850.476	4.901.817.668	1.461.025.626	2.128.533.526
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	5.603.123	943.618	1.971.494	3.624
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	(2.554.897)	(2.546.150)	(1.085.682)	(609.449)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI	4.031.898.702	4.900.215.136	1.461.911.438	2.127.927.701
Finansman Gelirleri	461.277.263	755.598.228	156.203.019	268.984.792
Finansman Giderleri (-)	(528.918.943)	(493.246.194)	(223.112.961)	(180.552.182)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	(2.554.230.771)	(3.454.381.430)	(843.386.442)	(1.462.660.907)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	1.410.026.251	1.708.185.740	551.615.054	753.699.404
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	(400.062.265)	(638.069.795)	(192.426.796)	(413.756.719)
Dönem Vergi Gideri/Geliri	-	-	-	3.971.606
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	(400.062.265)	(638.069.795)	(192.426.796)	(417.728.325)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	1.009.963.986	1.070.115.945	359.188.258	339.942.685
DÖNEM KARI/ZARARI	1.009.963.986	1.070.115.945	359.188.258	339.942.685
Pay Başına Kazanç				
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	0,38	0,95		
DİĞER KAPSAMLI GELİR:				
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	(88.087)	(173.832)	45.806	(55.810)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	(117.449)	(231.776)	61.074	(74.412)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	29.362	57.944	(15.268)	18.602
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	29.362	57.944	(15.268)	18.602
DİĞER KAPSAMLI GELİR	(88.087)	(173.832)	45.806	(55.810)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	1.009.875.899	1.069.942.113	359.234.064	339.886.875

BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ GELİŞMELER

Bilanço tarihinden sonraki gelişmeler bağımsız denetim raporunda ayrıntılı olarak verilmiştir.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM VE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ

DAP Gayrimenkul Geliştirme A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirtilen Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplerin uygulanmasının önemini farkında olarak gerekli çalışmaları yapmaktadır. Söz konusu çalışmalarla eşitlik, şeffaflık, hesap verilebilirlik ve sorumluluk kavramlarının benimsenmesiyle Şirket faaliyetlerinde bu ilkelere azami ölçüde uyum sağlanması hedeflenmiştir. İş süreçlerinin saydamlık ve etkin bilgilendirme mekanizmaları ile desteklenmesi yolundaki çalışmalar sürdürülmekte olup, zorunlu olan kurumsal yönetim ilkelerine uyulmaktadır. Yıl içinde ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır. İlgili tebliğde belirtildiği şekilde menfaat sahiplerine ilişkin ilkelere uyum sağlamak ve menfaat sahipleri ile iletişimi güçlendirmek için de gerekli tedbirleri almaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarih, 2/49 sayılı kararı gereğince; II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Uyum Raporlaması KAP platformu üzerinden, Kurumsal Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları 2024 yılına ait Kurumsal Yönetim Uyum raporları oluşturulmuştur. İlgili raporlara <https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/5532-dap-gayrimenkul-gelistirme-a-s> ve <https://dapgayrimenkulgelistirme.com.tr/yatirimci-iliskileri/> linklerinden erişebilirsiniz.

Şirketimiz, çevresel , sosyal ve yönetim alanlarında sürdürülebilir değer yaratmak için çalışmalarını yürütmektedir. Bu kapsamda sürdürülebilirlik performansımıza ilişkin detaylara, TSRS uyumlu 2024 yılı sürdürülebilirlik raporundan ulaşabilirsiniz. <https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/5532-dap-gayrimenkul-gelistirme-a-s>

YATIRIMCI İLİŞKİLERİ BÖLÜMÜ

Yatırımcı İlişkileri; Şirkette pay sahipleri ile ilişkiler Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından yürütülmektedir.

Pay sahiplerinin bilgilendirilmesine yönelik SPK, Borsa İstanbul, MKK açıklamaları ve bu kurumlarla süren irtibat Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından yürütülmektedir. Ticari sır niteliğinde olmayan veya kamuya açıklanmamış bilgiler dışında hissedarlardan gelen yazılı ya da sözlü bilgi talepleri cevaplanmaktadır. Hissedarlık haklarının kullanımına ilişkin tüm bilgiler yıllık faaliyet raporunda ve özel durum açıklamalarında pay sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır. Yatırımcı İlişkileri, Şirket ile mevcut ve potansiyel yatırımcıları arasında iletişim ve güvene dayanan çift yönlü bir köprü kurar. KAP platformu aracılığıyla kamuya duyurulan bilgilendirmeler ve Şirket'in proje ve politikalarını da içeren diğer kapsamlı bilgiler www.dapgayrimenkulgelistirme.com.tr kurumsal internet sitesinde pay sahiplerinin bilgisine ve kullanımına sunulmaktadır. Yapılan Kamuyu Aydınlatma Platformunda yayınlanan duyurulara <https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/5532-dap-gayrimenkul-gelistirme-a-s> lininden erişim sağlanabilmektedir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü iletişim bilgileri aşağıda yer almaktadır;

Altayçeşme Mah. Çamlı Sok. No: 16 B Blok, No: 8 Maltepe/İstanbul

Tel: (216) 500 49 00 Faks: (216) 500 49 98

e-mail: yatirimciiliskileri@dapgayrimenkulgelistirme.com.tr

info@dapgayrimenkulgelistirme.com.tr



DAP Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi
Altayçeşme Mahallesi, Zeytindalı Sokak, No:16 B Blok
Maltepe / İstanbul
Tel : (216) 500 49 00
Faks : (212) 500 49 98
E-posta: info@dapgayrimenkulgelistirme.com.tr
İnternet Sitesi: www.dapgayrimenkulgelistirme.com.tr