



GAYRİMENKUL GELİŞTİRME

01.01.2026 – 31.03.2026

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
ORMANKÖY PROJESİ	16-18
NİŞANTAŞI PROJESİ.....	19-20
YENİ LEVENT PROJESİ	21-23
ATAŞEHİR-KARTEPE-ALAÇATI PROJESİ.....	24

KURUMSAL YÖNETİM

KURUMSAL YÖNETİM	24
KÂR PAYI DAĞITIM POLİTİKASI	25
ÜCRETLENDİRME POLİTİKASI.....	26
BAĞIŞ VE YARDIM POLİTİKASI	26-27
BİLGİLENDİRME POLİTİKASI	27
İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI	28
KREDİ DERECELENDİRME.....	28
İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	29
MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ	29
ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ.....	29
KÂR PAYI DAĞITIM ÖNERİSİ VE KÂR PAYI DAĞITIM TABLOSU.....	29-30
GENEL KURUL TOPLANTILARI	31
BAĞIŞLAR.....	31
AR-GE FAALİYETLERİ	31
PERSONEL HAREKETLERİ.....	31
RİSK YÖNETİM POLİTİKASI VE İÇ KONTROL	31
ÖNEMLİ DAVALAR VE YAPTIRIMLAR	32
BİLANÇO TARİHİNDEKİ FAALİYETLERE İLİŞKİN GELİŞMELER	32-33
ÖZET FİNANSAL PERFORMANS VE ANALİZ	34
BİLANÇO VE GELİR TABLOSU	35-36
BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ GELİŞMELER.....	36
KURUMSAL YÖNETİM UYUM BEYANI	37
YATIRIMCI İLİŞKİLERİ BÖLÜMÜ	37

HAKKIMIZDA

Sanatsal mimariyi konforla buluşturan eserleri Türkiye'ye kazandırma vizyonuyla Gayrimenkul sektöründe yarım asra yakın deneyime sahip DAP Gayrimenkul Geliştirme A.Ş., 1981'de Eltes İnşaat adıyla kuruldu. Yaşama değer katan, konforu ve estetik vizyonu bir arada sunan yerleşim alanlarını ve ticari gayrimenkulleri ülkemize kazandırma hedefiyle DAP Grubu çatısı altında faaliyetlerine devam eden Şirket, 2021'de yapılan isim değişikliğiyle DAP Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adını aldı.

Arsa seçiminden özgün mimari çözümlere ve sürdürülebilirliği odağına alan çevre dostu projelere tüm iş süreçlerinde ülke ekonomisine katma değer yaratmayı ve hayatı kolaylaştırıp keyifli hale getirmeyi amaçlayan Şirket, daha yaşanabilir bir dünya için "Doğru Alanda Projeler" yaklaşımıyla imza projeler içeren faaliyetlerine devam ediyor.

Çevik yönetim anlayışı, gelecek vizyonu ve daima daha iyisine ulaşma hedefiyle trendleri belirleyen Şirket, sektörde öncü rol üstleniyor.

Bugüne kadar yaklaşık 2,5 milyon metrekarenin üzerinde inşaat alanı imalatı yapan DAP Gayrimenkul Geliştirme, 15 binin üzerinde konut, ofis, ticaret ve iş merkezleri ile tatil köyleri, otel, okul ve özel hastane projelerine imza attı.

Halen devam eden seçkin projeleriyle faaliyette olduğu bölgelere değer katan DAP Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. önümüzdeki dönemde de geliştireceği projelerle sektördeki yerini daha da sağlamlaştırarak emin adımlarla yoluna devam edecektir.

VİZYONUMUZ

İşimize, insana ve çevreye duyduğumuz saygıyla dün, bugün ve yarın gelecekle buluşturuyoruz. Sektördeki engin tecrübemiz, imza atacağımız eşsiz projelerimizle ekonomiye katma değer, insan yaşamına artı değer sağlarken dünyada model bir kurum olmak vizyonumuz.

MİSYONUMUZ

İlk günden bu yana, yatırım yaptığımız bölgelere değer katma için hareket eden bir geliştirici olarak, yaptığımız işi küçük kum tanelerinden büyük sanat eserleri tasarlamak olarak tanımlıyoruz. Bulunduğu şehirlerin silüetini değiştiren ve mimari özgürlük yönünden "ilk"leriyle bölge için sembol sayılan eserlerimizle çevreye ve şehre uyum sağlayan yaşam alanları oluşturmak yolculuğumuzun en değerli misyonu.

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,

Hızla değişen piyasa koşulları ve dönüşen tüketici beklentileri, gayrimenkul anlayışını köklü biçimde yeniden şekillendiriyor. Sektörün üretim tarafında güçlü bir duruş sergilediğini gözlemliyoruz. Bu kapsamda gayrimenkulü sadece bir yapım süreci olarak değil, şehirlerin gelişim dinamiklerini belirleyen bir deneyim mimarisi şeklinde okuyoruz. Daha güçlü kentler, daha dirençli yaşamlar ve daha parlak bir gelecek için rotamızı değişimin tam merkezine çeviriyoruz.

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Mart 2026 verileri, piyasadaki likiditenin dinamizmini koruduğunu gösterirken, aynı zamanda bilinçli yatırımcının nitelikli yaşam alanı arayışındaki kararlılığını da tescilliyor. Sektörün dengelenme ve yeniden yapılanma sürecinin devam ettiği görülürken, son dönemde küresel ölçekte yaşanan gelişmeler ve Körfez bölgesinde artan jeopolitik riskler de sektör beklentilerinde daha temkinli bir görünümün öne çıkmasına neden oluyor. Bununla birlikte artık “metrekare” odaklı bir anlayışın yerine “yaşam kalitesi” ve “deneyim” odaklı yeni bir süreç gittikçe güç kazanıyor.

Bu görünüm, sektörün kısa vadeli dalgalanmalara rağmen orta ve uzun vadede sağlam temeller üzerinde ilerlediğini ortaya koyuyor. Önümüzdeki dönemde proje geliştirme ve satış stratejilerimiz de bu çerçevede şekillenecektir.

Gayrimenkul sektörü, hacim odaklı bir yarıştan; nitelik, sürdürülebilirlik ve insan odaklı bir değerler bütününe evriliyor. Dünya değişiyor, şehirler kabuk değiştiriyor ve yaşamın ritmi yeniden yazılıyor. Biz, bu dönüşümün sadece tanığı değil, mimarıyız. “İnşa etmek” kavramını fiziksel bir üretimin ötesine taşıyor, toprağın ruhunu yaşamla buluşturan bir sanat disiplini olarak yeniden tanımlıyoruz. Ana stratejimiz; zamanın yıpratamadığı, çevresiyle organik bir bağ kuran ve değerini her geçen gün katlayan yapılar kurgulamaktır. Portföyümüzü yaşayan, büyüyen ve değer üreten bir vizyonla taçlandırırken, sektörün standartlarını belirleyen oyun kurucusu olmanın gururunu yaşıyoruz.

Bu yolculukta güveni sermayeye, değerlerimizi ise geleceğe taşıma kararlılığımızdan ödün vermeden, daha güçlü projeler inşa etmeyi sürdüreceğiz. DAP Gayrimenkul Geliştirme imzasını taşıyan her nokta; yaşamın değerini artırmaya, şehirlerin ritmini güzelleştirmeye ve güvenle yükselmeye devam edecektir.

Bugünden yarına, kalıcı ve eşsiz izler bırakmaya kararlıyız.

Saygılarımla,

Dr. Ziya Yılmaz

Yönetim Kurulu Başkanı

GENEL MÜDÜR MESAJI



Değerli paydaşlarımız,

Gayrimenkul sektörü, bugün yalnızca arz-talep dengesiyle açıklanabilecek bir alan olmanın ötesine geçti. Bizim için gayrimenkul geliştirme süreci; artık sadece bir vizyonu ortaya koymak değil, o vizyonu mühendislik hassasiyetiyle, zamanında ve en yüksek kalite standartlarında hayata geçirme disiplindir. Bu sorumluluğun ağırlığını, çalışma azmimizle birleştirerek paydaşlarımıza sunduğumuz güven olgusunu bir kurum kültürü haline getirdik.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun açıkladığı verilere göre Türkiye genelindeki ilk el konut satışları, 2026 yılının ilk çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %1,7 artarak 107 bin 579 adet oldu. İpotekli satışlar, yine geçen yılın aynı dönemine kıyasla %31,5 artışla 71 bin 276'ya yükselirken, toplam satışlar içinde ilk elin payı %31,5, ikinci elin payı ise %68,5 oldu. Bu doğrultuda satış şekline göre kırılım incelendiğinde ipotekli satışlardaki güçlü artış dikkat çekiyor. Bu artış, finansman olanaklarının talep üzerindeki belirleyici etkisini ortaya koyarken, sektörün dinamik ve esnek yapısını da destekliyor.

Pazarın genel görünümüne bakıldığında, ilk el satışlardaki artış yeni, nitelikli ve modern projelere yönelik ilginin sürdüğüne işaret ediyor. Bu tablo, sektörün farklı ihtiyaçlara hitap eden dengeli yapısını koruduğunu ve uzun vadeli talep dinamiklerinin sağlıklı şekilde devam ettiğini gösteriyor.

DAP Gayrimenkul Geliştirme olarak şantiyelerimizden satış sonrası hizmetlerimize kadar tüm süreçlerde hatasız teslimat ve operasyonel mükemmellik gibi kritik ilkeleri merkeze alıyoruz. Sanat eseri niteliğindeki mimari yaklaşımımızı, yatırımcı dostu finansal disiplinimizle bütünleştiriyoruz. Ortaya koyduğumuz her proje, yatırımcılarımız için güvenli birer liman olma vizyonumuzu taşıyor. Bu anlayıştan hareketle Yeni Levent projemiz, sunduğu üst düzey yaşam standartları ve lokasyon avantajıyla bölgenin yeni referans noktası haline gelerek "mükemmeliyet" hedefimize ulaştı. İstanbul'un gelişen aksında yükselen Ataşehir projemizle ön talep sürecinde yakaladığımız ivme, markamıza duyulan güvenin güçlü bir göstergesi oldu. Pendik ve Maslak'ta hazırlıklarını sürdürdüğümüz yeni projelerimizle ise bu vizyonumuzu bir adım öteye taşıyor, şehrin merkezinde DAP imzasını taşıyan yeni yaşam ekosistemleri kurgulamaya devam ediyoruz.

Gayrimenkul sektörünün doğasında var olan değişkenlere rağmen mali disiplinimiz, operasyonel çevikliğimiz ve uzun vadeli stratejilerimizle istikrarlı büyümemizi sürdürüyoruz. Bu yolculukta yanımızda olan tüm yatırımcılarımıza, iş ortaklarımıza ve özveriyle çalışan DAP ailesine teşekkürlerimi sunarım.

Saygılarımla,

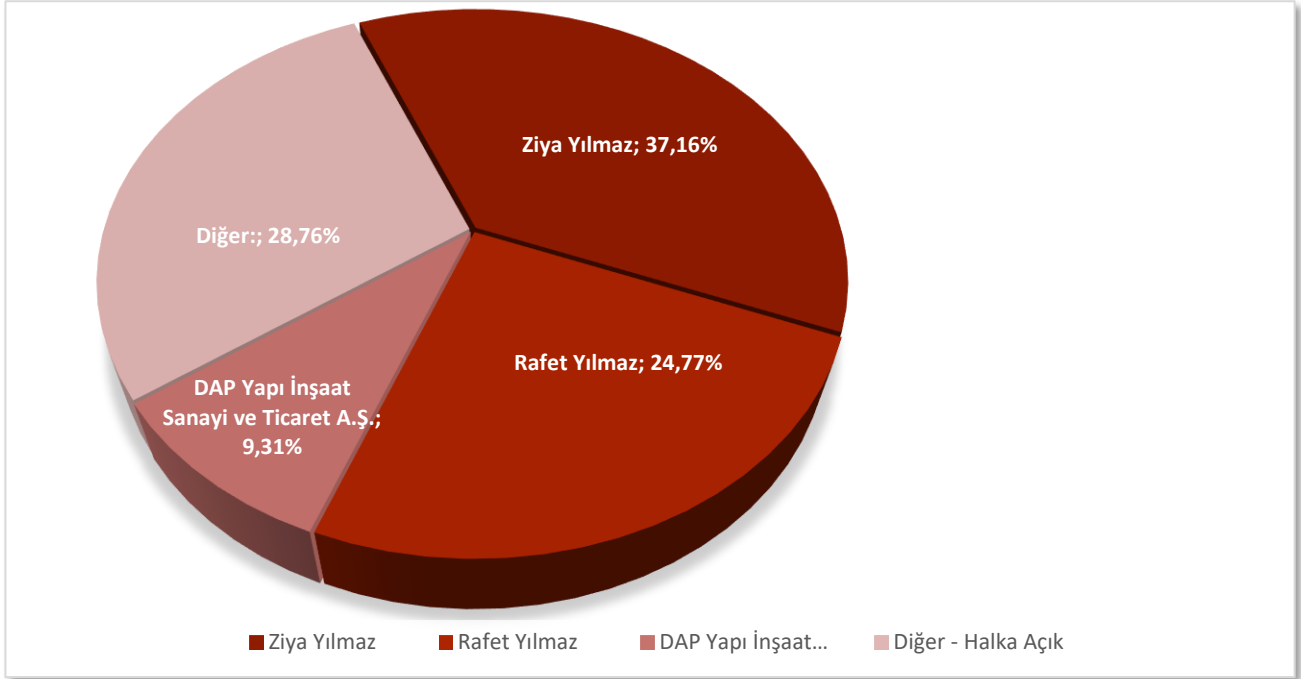
M. Zafer Baysal

Genel Müdür

SERMAYE – ORTAKLIK YAPISI

31.03.2026 tarih itibarı ile ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır. Şirket'in 2026 yılı ilk üç aylık dönemde iktisap ettiği kendi payları bulunmamaktadır.

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 değerinde 10.000.000.000 adet paya bölünmüştür. Şirketin çıkarılmış sermayesi 2.650.000.000 TL'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi her biri 1 TL nominal değerinde 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 31.03.2026 tarih itibari 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 üyeliği, 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 vizyonuyla 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. Tarık 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 01.01.2026- 31.03.2026 dönemi içerisinde 1 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 01.01.2026-31.03.2026 dönemi içerisinde 1 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 01.01.2026- 31.03.2026 dönemi içerisinde 2 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

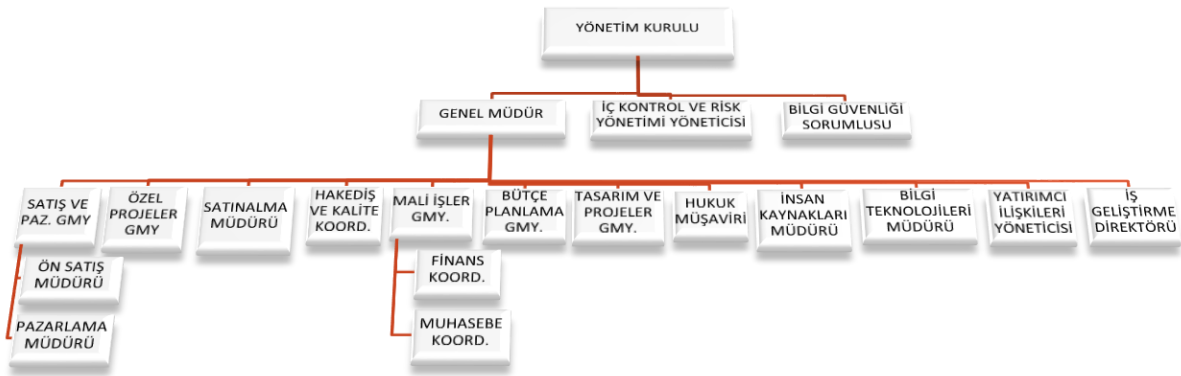
Sürdürülebilirlik çalışmalarını daha sistematik ve kurumsal bir yapıya kavuşturmak amacıyla Sürdürülebilirlik komitesi kurulmuştur. Sürdürülebilirlik ve iklim değişikliği ile ilgili risk ve fırsatların izlenmesi, yönetilmesi ve şirket stratejilerine entegre edilmesi görevlerini üstlenmektedir. Sürdürülebilirlik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

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK 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



ORGANİZASYON ŞEMASI



KONUT SEKTÖRÜ

Konut Satış İstatistikleri, Mart 2026

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,3 oranında artarak 35 bin 725 oldu. İkinci el konut satışları ise Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,6 oranında azalarak 77 bin 642 oldu.

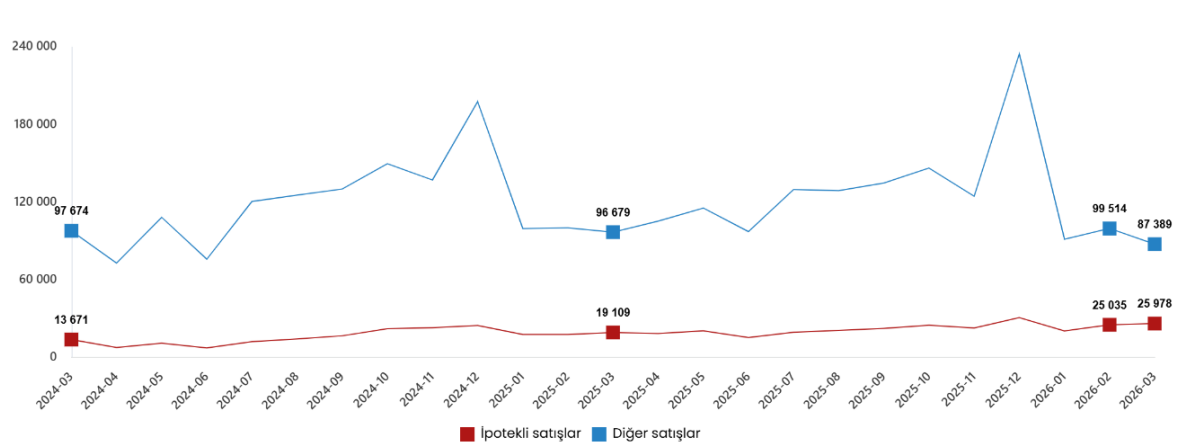
Konut satış sayısı, Mart 2026

	Mart			Ocak-Mart		
	2026	2025	Değişim (%)	2026	2025	Değişim (%)
Satış durumuna göre toplam satış	113 367	115 788	-2,1	349 396	350 399	-0,3
İlk el satış	35 725	35 281	1,3	107 579	105 759	1,7
İkinci el satış	77 642	80 507	-3,6	241 817	244 640	-1,2
Satış şekline göre toplam satış	113 367	115 788	-2,1	349 396	350 399	-0,3
İpotekli satış	25 978	19 109	35,9	71 276	54 218	31,5
Diğer satış	87 389	96 679	-9,6	278 120	296 181	-6,1

İpotekli konut satışları 25 bin 978, diğer konut satışları 87 bin 389 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,9 oranında artarak 25 bin 978 oldu. Diğer konut satışları ise Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,6 oranında azalarak 87 bin 389 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %22,9 diğer satışların payı %77,1 olarak gerçekleşti.

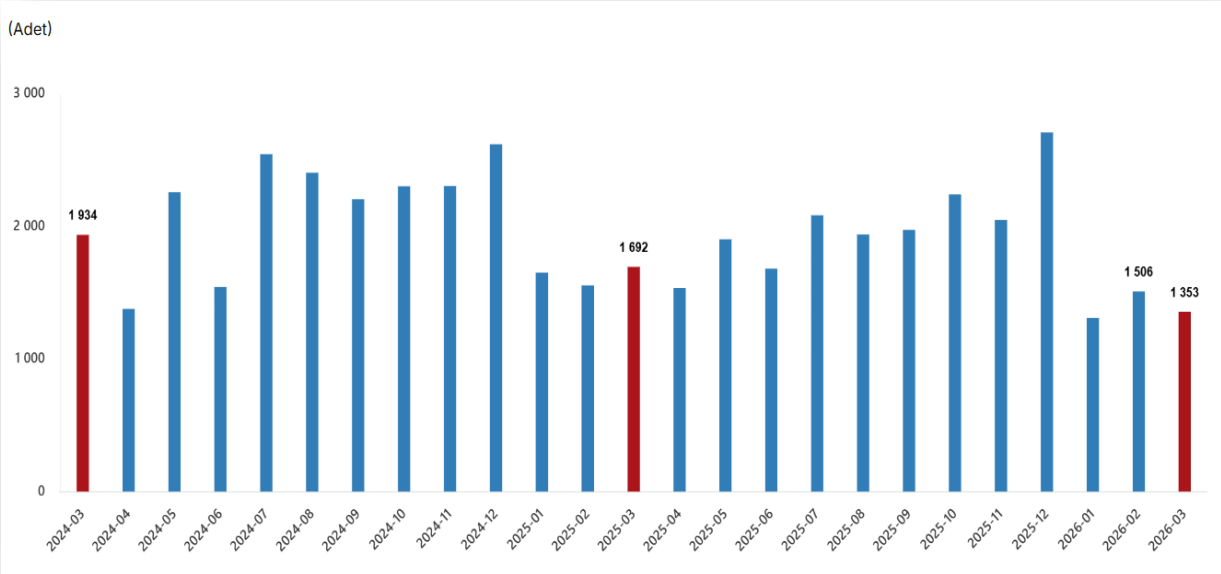
Satış şekline göre konut satışı, Mart 2026
(Adet)



KONUT SEKTÖRÜ

Yabancılar Mart ayında bin 353 konut satışı gerçekleşti

Yabancılar yapılan konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,0 oranında azalarak bin 353 oldu. Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,2 olarak gerçekleşti.



Mart ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 229 ile Rusya Federasyonu, 130 ile İran ve 84 ile Almanya 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 kuru, 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 metrekareselik 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. 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. Söz konusu Parsellerin ve bu parsellere Ait Altyapı ve Çevre Düzenleme İşlerinin kısmi kesin kabulü ise 03.12.2025 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından onaylanmıştır.



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 İş 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. 10647 ada 2 parsel üzerinde yer alan Anaokulunda Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) alınmıştır. Yine projenin yer aldığı 10648 ada 1 nolu parselde A,BC,D,E,F,G Bodrum katları -1 Bloklarına ait Yapı kullanma izin belgesi (İskan) alınmıştır.



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 Dağıtımı" 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 SPK’nın 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 esasından 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 yapımızı 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

2026 yılının ilk üç aylık döneminde Şirket faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek mevzuat değişikliği olmamıştır.

ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ

2026 yılının ilk üç aylık döneminde Esas sözleşme değişikliği olmamıştır.

KÂR PAYI DAĞITIM ÖNERİSİ VE KÂR PAYI DAĞITIM TABLOSU

Şirket Yönetim Kurulu'nun 30 Mart 2026 tarihli toplantısında;

- 1 Ocak 2025 – 31 Aralık 2025 hesap döneminde, I-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'ne uygun olarak hazırlanan ve bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolara göre 1.043.609.929,00 TL net dönem kârı kaydedilmesine karşın Vergi Usul Kanunu'na (VUK) göre tutulan yasal kayıtlara göre 738.511.520,13 TL dönem zararı kaydedilmesi sebebiyle kar dağıtımını yapılmamasına; TFRS'ye göre oluşan karın ise olağanüstü yedek hesabına kaydedilmesine,

Şeklindeki kar dağıtım önerisi ve ekli kar dağıtım tablosu 2025 yılı dönem sonuçlarını görüşmek üzere 4 Mayıs 2026 Tarihli Olağan Genel Kurul'da onaya sunulacaktır.

KÂR PAYI DAĞITIM ÖNERİSİ VE KÂR PAYI DAĞITIM TABLOSU

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. 2025 Yılı Kâr Dağıtım Tablosu (TL)			
1. Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye		2.650.000.000	
2. Genel Kanuni Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		144.539.005,34	
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımda imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi		Yoktur	
		SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre
3	Dönem Kârı	1.665.053.078,00	(738.511.520,13)
4	Vergiler (-)	(621.443.149,00)	0
	Kontrol Gücü Olmayan Paylar (-)	0	0
5	Net Dönem Kârı (=)	1.043.609.929,00	(738.511.520,13)
6	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	0	(1.067.149.206,09)
7	Genel Kanuni Yedek Akçe (-)	0	0
8	NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI (=)	1.043.609.929,00	0
9	Yıl içinde yapılan bağışlar (+)	4.252.628,00	
10	Bağışlar eklenmiş net dağıtılabilir dönem kârı	1.047.862.557,00	
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	1.043.609.929,00	0
20	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar	0	0

GENEL KURUL TOPLANTILARI

2026 yılının ilk üç aylık döneminde Genel Kurul toplantısı gerçekleştirilmemiştir.

Şirketimizin 2025 yılı hesap dönemine ilişkin Olağan Genel Kurul toplantısı, Yönetim kurulu tarafından alınan karar doğrultusunda 4 Mayıs 2026 tarihinde yapılması planlanmış olup, genel kurul çağrısı ve gerekli bildirimlere <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1578884> linkinden erişim sağlayabilirsiniz.

YIL İÇİNDE YAPILAN BAĞIŞLAR

2026 yılının ilk üç aylık döneminde çeşitli kurum ve kuruluşlara TMS 29 kapsamında endekslenmiş tutar olarak 179.589 TL bağış yapılmıştır.

YAPILAN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME FAALİYETLERİ

Yoktur.

PERSONEL HAREKETLERİ VE ÇALIŞANLARA SAĞLANAN HAKLAR

2026 yılının ilk üç aylık döneminde çalışan ortalama personel sayısı 106'dır. (31 Aralık 2025: 111) Üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatler toplamı 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla 13.378.060 TL olup, tamamı ücret ödemelerinden oluşmaktadır. (31 Mart 2025: 15.993.540 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.

RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

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

2026 yılının ilk üç aylık dönemi içerisinde Emlak Konut tarafından düzenlenen 5 ihaleye katılım sağlanmıştır. Bunlar; "İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ihalesi, "İstanbul Beşiktaş Dikilitaş Güney Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ihalesi, "İstanbul Eyüpsultan Kemberburgaz 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir paylaşımı işi" ihalesi, "İstanbul Eyüpsultan Hasdal 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ihalesi ve "İstanbul Küçükçekmece Halkalı Batı 1.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ihalesidir. Söz konusu ihalelere teklif verilmiş olup, ihaleler şirketimiz lehine sonuçlanmamıştır. Şirketimiz, yeni proje ve ihale fırsatlarını değerlendirmeye devam etmektedir.

DİĞER FAALİYETLER

SATIŞ GELİRLERİ: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve Şirketimiz tarafından hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmekte olan projelerde 31 Mart 2026 tarihi itibarı ile satış vaadi sözleşmesi imzalanmak suretiyle gerçekleştirilen satışlara dair bilgiler aşağıdaki gibidir;

BİLANÇO TARİHİNDEKİ FAALİYETLERE İLİŞKİN GELİŞMELER

Proje	Toplam Bağımsız Bölüm Adedi	Toplam Brüt Satış Alanı (m2)	2025 (*)			2026/1		
			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 Koru	196	45.385	150	39.527	3.615.352.945	-	-	-
Yeni Levent	1.019	131.509	671	75.133	9.328.014.507	6	566	148.614.201
Ataşehir 173	173	16.524	17	1.460	355.565.416	17	1.688	380.744.875
Toplam	1.388	193.418	838	116.120	13.298.932.868	23	2.254	529.359.076

(*) 2025 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 dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin yer aldığı F blok kalmıştır. Projede yer alan bağımsız bölümlerin satış çalışmaları devam etmektedir.

-Yeni Levent projesinde yer alan bağımsız bölümlerin satışı 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 10 adedi satılmış ve teslim edilmiştir. Söz konusu projede Şirketimiz portföyünde kalan 2 adet bağımsız bölümden 1 adedi kiraya verilmiş olup kalan 1 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. Eapta 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.-31.03.2026 DÖNEMİ ÖZET FİNANSAL PERFORMANS

MİLYON TL	31.03.2026	31.03.2025
Gelirler	2.350,90	1.769,41
Satışların Maliyeti	-568,90	-415,04
Faaliyet Karı (EBIT)	1.641,99	1.260,75
Net Kar / Zarar	51,15	20,77
Net Karlılık	0,02	0,01

MİLYON TL	31.03.2026	31.12.2025
Özkaynaklar	16.202,78	16.151,64
Toplam Yükümlülükler	17.511,86	18.463,58
Toplam Varlıklar	33.714,63	34.615,22

TEMEL RASYOLAR	31.03.2026	31.12.2025
Cari Oran	2,22	2,27
Likidite Oranı	1,88	1,97
Toplam Yükümlülükler / Toplam Varlıklar	0,52	0,53
Öz Kaynak / Toplam Varlıklar	0,48	0,47

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 31 Mart 2026 tarihindeki gelirleri, 31 Mart 2025 tarihine göre %32,86 oranında artış göstermiştir. Faaliyet Karı 1.260.747.147 TL'den 1.641.993.902 TL'ye yükselmiştir, Net Kar ise 51.151.779 TL gerçekleşmiştir. Özkaynaklar 2025 yılı özkaynaklarına göre %0,32 oranında artmış ve toplam yükümlülükler ise ilk üç aylık dönemde %5,15 oranında azalış göstermiştir

BİLANÇO

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.		
31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU		
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirasının 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)		
	Cari Dönem 31.03.2026	Bağımsız Denetim'den Geçmiş Dönem 31.12.2025
VARLIKLAR		
Dönen Varlıklar		
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.528.588.275	1.550.446.349
Diğer Alacaklar	384.417.804	407.749.746
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	2.366.511	17.779.420
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	382.051.293	389.970.326
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	4.863.059.553	5.287.431.463
Stoklar	1.704.280.898	1.618.623.765
Peşin Ödenmiş Giderler	2.502.345.535	2.593.446.544
<i>İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>	2.328.563.467	2.458.507.023
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>	173.782.068	134.939.521
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	16.294.052	14.825.444
Diğer Dönen Varlıklar	111.450.599	783.964.862
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	11.110.436.716	12.256.488.173
Duran Varlıklar		
Diğer Alacaklar	412.191.342	542.640.312
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	21.297.677.662	20.896.279.064
Kullanım Hakkı Varlıkları	22.853.862	22.169.342
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	321.467.233	321.945.711
Maddi Duran Varlıklar	57.307.808	60.763.434
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	21.149.132	22.550.433
<i>Şerefiye</i>	13.842.962	13.842.962
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	7.306.170	8.707.471
Peşin Ödenmiş Giderler	30.158.705	29.906.039
Ertelenmiş Vergi Varlığı	441.390.781	462.482.094
TOPLAM DURAN VARLIKLAR	22.604.196.525	22.358.736.429
TOPLAM VARLIKLAR	33.714.633.241	34.615.224.602
KAYNAKLAR		
Kısa Vadeli Yükümlülükler		
Kısa Vadeli Borçlanmalar	12.134.329	10.774.754
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	1.455.451.493	1.609.548.898
Ticari Borçlar	117.992.577	72.057.938
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13.056.333	11.536.633
Diğer Borçlar	85.967.763	52.304.537
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	37.902.890	36.072.765
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	48.064.873	16.231.772
Ertelenmiş Gelirler	3.218.468.657	3.541.640.096
Kısa Vadeli Karşılıklar	91.001.691	108.023.690
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	4.994.072.843	5.405.886.546
Uzun Vadeli Yükümlülükler		
Uzun Vadeli Borçlanmalar	1.334.810.397	1.601.644.633
Diğer Borçlar	1.246.529.452	1.371.708.485
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	1.242.500.000	1.367.274.387
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	4.029.452	4.434.098
Ertelenmiş Gelirler	5.615.516.068	5.915.330.892
Uzun Vadeli Karşılıklar	9.414.038	7.289.371
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	9.414.038	7.289.371
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	4.311.513.129	4.161.724.022
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	12.517.783.084	13.057.697.403
ÖZKAYNAKLAR		
Ödenmiş Sermaye	2.650.000.000	2.650.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	3.194.068.100	3.194.068.100
Geri Alınmış Paylar (-)	(22.218.380)	(22.218.380)
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	715.515.945	715.515.945
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	(220.390)	(205.272)
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)</i>	(220.390)	(205.272)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	162.989.736	162.989.736
<i>Yasal Yedekler</i>	162.989.736	162.989.736
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	9.451.490.524	8.303.079.155
Net Dönem Karı/Zararı	51.151.779	1.148.411.369
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	16.202.777.314	16.151.640.653
TOPLAM KAYNAKLAR	33.714.633.241	34.615.224.602

GELİR TABLOSU

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.		
31 MART 2026 TARİHLİ KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU (Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirasının 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)		
	Cari Dönem 01.01.2026- 31.03.2026	Geçmiş Dönem 01.01.2025- 31.03.2025
KAR VEYA ZARAR KISMI		
Hasılat	2.350.899.907	1.769.414.459
Satışların Maliyeti (-)	(568.897.365)	(415.042.352)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar	1.782.002.542	1.354.372.107
BRÜT KAR/ZARAR	1.782.002.542	1.354.372.107
Genel Yönetim Giderleri (-)	(46.704.915)	(48.305.806)
Pazarlama Giderleri (-)	(98.779.888)	(51.772.538)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	13.131.115	13.811.051
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(7.654.952)	(7.357.667)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	1.641.993.902	1.260.747.147
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	5.094.741	2.624.445
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	(843.585)	(843.585)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI	1.646.245.058	1.262.528.007
Finansman Gelirleri	148.835.168	211.255.309
Finansman Giderleri (-)	(204.973.596)	(161.439.217)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	(1.368.069.391)	(1.151.631.654)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	222.037.239	160.712.445
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	(170.885.460)	(139.939.798)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	(170.885.460)	(139.939.798)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	51.151.779	20.772.647
DÖNEM KARI/ZARARI	51.151.779	20.772.647
Pay Başına Kazanç		
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	0,02	0,01
DİĞER KAPSAMLI GELİR:		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	(15.118)	268.730
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	(20.157)	358.306
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	5.039	(89.576)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	5.039	(89.576)
DİĞER KAPSAMLI GELİR	(15.118)	268.730
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	51.136.661	21.041.377

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 belirttiği 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 ilişkileri; 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 ilişkileri, 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. Zeytinalı 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