

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ

İZAHNAME

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce 10.02.2022 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın mevcut ortaklarından Ziya Yılmaz'a ait 18.012.000 TL nominal değerli 18.012.000 adet C Grubu pay ve Rafet Yılmaz'a ait 12.008.000 TL nominal değerli 12.008.000 adet C Grubu pay olmak üzere toplamda 30.020.000 TL nominal değerli 30.020.000 adet C Grubu payın halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, ortaklığımızın (www.dapgayrimenkulgelistirme.com.tr) ve halka arzda satışa aracılık edecek Garanti Yatırım Menkul Kıymetler Anonim Şirketi'nin (www.garantibbvayatirim.com.tr) adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özetin yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenmez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

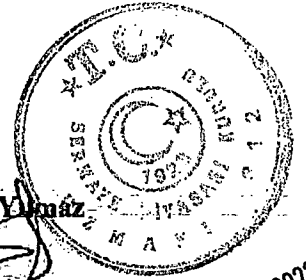
1

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atayurtu Sokak No: 10 Kat: 10. Kat / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 271100 / Mersis No: 3330033218
Mesaj No: 0333003321000017

Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Tepeköy
Demir Kent Sok. No: 1 Kat: 337
Beşiktaş - İSTANBUL

11 Şubat 2022

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

Bu izahname, "düşünülmektedir", "planlanmaktadır", "hedeflenmektedir", "tahmin edilmektedir", "beklenmektedir" gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayım tarihindeki öngörülerini ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.

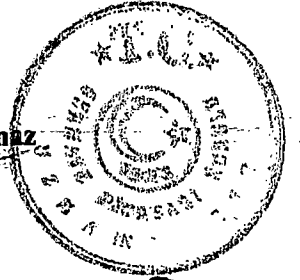
11 Subat 2022

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Altıncıyol Çiğdem Sok. Dap Royal Center
No:16 Beşiktaş / Beşiktaş / İSTANBUL
Kıbrıs Yatırım Y.D.: 3330033218
Tic Sic. No: 0302003321800017
Kazım Yılmaz

2

Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Edirne Kapalıcaşı Tepesi Çikolu
Demir Kent Sok. No: 10337
Beşiktaş - İSTANBUL

İÇİNDEKİLER

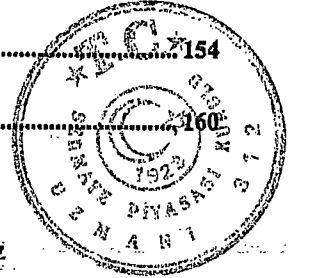
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEK KİŞİLER.....	12
2. ÖZET.....	14
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER.....	37
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER.....	39
5. RİSK FAKTÖRLERİ.....	41
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER.....	63
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	74
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER.....	98
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER.....	103
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER.....	106
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI.....	131
12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR.....	137
13. EĞİLİM BİLGİLERİ.....	137
14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ.....	141
15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER.....	142
16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER.....	153
17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI.....	
18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER.....	

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Altayçeşme Mah. Yasa Sok. - Dep Royal Center
No:14/1 Beşiktaş / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 3330033218
Mersis No: 0833003321800017
Ziya Yılmaz

3

Ziya Yılmaz

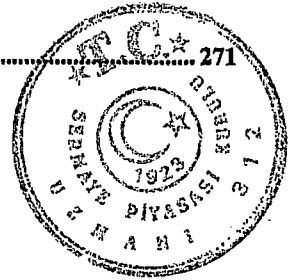


11 Şubat 2022

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mah. İhtilalesi Tepecik Sok.
Emirhan Sok. No: 17/137
Beşiktaş - İSTANBUL

19. ANA PAY SAHİPLERİ.....	161
20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	167
21. DİĞER BİLGİLER.....	170
22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER.....	179
23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	197
24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	201
25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR.....	209
26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	252
27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER	255
28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	257
29. SULANMA ETKİSİ.....	258
30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER.....	258
31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER.....	260
32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	260
33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ.....	270
34. İNCELEMeye AÇIK BELGELER	271
35. EKLER.....	



11 Subat 2022

4

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Altaygazime Etiler - Çarşı Sok. Dap Royal Center
No:10-B Blok Kat:10 / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic Sicil No: 3930033218
Mersis No: 0833003321800017
Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Tunalı Çelebi
Emir Kent Sok. No: 44337
Beşiktaş - İSTANBUL

KISALTMA VE TANIMLAR

KISALTMALAR	TANIMLAR
A.Ş.	: Anonim Şirketi
AB	: Avrupa Birliği
ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
ABD Doları / USD	: Amerika Birleşik Devletleri Doları
Ağaoğlu Grubu	: Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş., Ali İbrahimağaoğlu, Hüseyin Avni İbrahimağaoğlu, Alican İbrahimağaoğlu, Hakkı İbrahimağaoğlu, Yurdagül Korkmaz
Ana Hissedarlar	: Ziya Yılmaz, Rafet Yılmaz ve Dap Yapı
Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi	: Şirket paylarının halka arzına aracılık edilmesi, aracılığın türü ve kapsamı, aracılık komisyonu ve masrafları ve halka arza satış usulü ve dağıtımına ilişkin hususların düzenlenmesi amacıyla Konsorsiyum Lideri, Şirket, Halka Arz Eden Ortaklar ve Konsorsiyum Üyeleri arasında (zaman zaman tadil edildiği şekliyle) 17.01.2022 tarihinde akdedilen sözleşme
Avro / Euro	: Avrupa Birliği para birimi
Bağlı Ortaklıklar	: Çekmeköy İş Ortaklığı, Nişantaşı İş Ortaklığı ve Validebağ İş Ortaklığı
Bağımsız Bölüm	: 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 2'nci maddesine göre ana gayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olan ve bağımsız mülkiyete konu olan bölümleri
BDS	: Bağımsız Denetim Standartları
BİAŞ / Borsa / Borsa İstanbul / BİST	: Borsa İstanbul A.Ş.
Burgu Kule	: İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Altay Çeşme Mahallesi, 16601 Ada 32 Parselde kain gayrimenkul
BSMV	: Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi
CEO	: Şirket'teki en üst düzey idari yönetici (<i>Chief Executive Officer</i>)
Covid-19	: Koronavirüs hastalığı 2019
ÇED	: Çevresel etki değerlendirmesi
Çekmeköy İş Ortaklığı	: Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. & Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Çekmeköy Adı Ortaklığı

5

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Altay Çeşme Mahallesi No:16 Parsel 32 / İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 333033218
Mersis No: 0833003321800017
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

11 Subat 2022

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi T. C. S. No: 34337
Beşiktaş / İSTANBUL

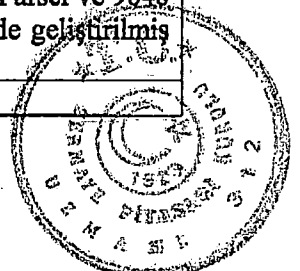
Çekmeköy Ortak Girişim Sözleşmesi	: 19.02.2020 tarihli tadil sözleşmesi ile tadil edildiği ve 20.02.2020 tarihli bir ek protokol ile eklemeler yapıldığı halyle Şirket ve Istlife arasında 24.04.2018 tarihinde Çekmeköy Projesi'ne ilişkin olarak akdedilen ortak girişim sözleşmesi
Çekmeköy Projesi	: İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi'nde konumlu 558 Ada, 1-2-3-4 Parsel ve 559 Ada 1-2-3 Parsel ve 560 Ada 1 Parsel üzerinde Emlak GYO ile akdedilen gelir paylaşımı sözleşmesi ile Çekmeköy İş Ortaklığı tarafından geliştirilen Ormanköy isimli proje
Çekmeköy 1. Etap	: Çekmeköy Projesi'nin İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi'nde konumlu 558 Ada 2 parsel konumunda bulunan 1. etabı
Çekmeköy 2. Etap	: Çekmeköy Projesi'nin İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi'nde konumlu 558 Ada 1 parsel konumunda bulunan 2. etabı
Dap Yapı	: Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Emlak GYO /Emlak Konut	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Esas Sözleşme	: Şirket Esas Sözleşmesi
EVDS	: Elektronik Veri Dağıtım Sistemi
FED	: ABD Merkez Bankası
Fiyat Tespit Raporu	: Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak Garanti Yatırım tarafından hazırlanan fiyat tespit raporu
Genel Kurul	: Şirket genel kurulu
Gelir Paylaşımı Yöntemi	: Yüklenicinin tüm maliyetleri üstlenerek geliştirdiği projeden yapılacak satışların belirli bir oranını ve/veya belirli bir tutarını gayrimenkul sahibine bırakması sureti ile gerçekleştirilen inşai taahhüt modelidir.
GSYH	: Gayrisafi Yurt İçi Hasıla
GVK	: 06.01.1961 tarihli ve 10700 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu
GYODER	: Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
Istlife	: Istlife Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş.
İstmarina Projesi	: Emlak GYO ile akdedilen gelir paylaşımı sözleşmesi ile İstmarina Ortak Girişimi tarafından İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 9051 Ada 1 Parsel ve 9048 Ada 2 Parselde kain gayrimenkul üzerinde geliştirilmiş olan inşaat projesi
Halkbank	: Türkiye Halk Bankası A.Ş.

6

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
 Abaycıoğlu Mah. Çarşı Sok. Dap Royal Center
 No:16 Şişli / Beşiktaş / İSTANBUL
 Halkbank Şubesi: 3330033218
 Halkbank Hesap No: 6393003321800017
 Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz



11 Şubat 2022

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
 MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Etiler Mahallesi Teşvikiye Sokağı
 Döner Sok. No: 33/337
 Beşiktaş - İSTANBUL

Halka Arz Eden Ortaklar / Halka Arz Edenler / Halka Arz Eden Pay Sahipleri	: Ziya Yılmaz, Rafet Yılmaz
Halka Arz Edilecek Paylar	: Şirket'in mevcut ortaklarından Ziya Yılmaz'a ait 18.012.000 adet C grubu pay ve Rafet Yılmaz'a ait 12.008.000 adet C grubu pay olmak üzere toplam 30.020.000 TL nominal değerli 30.020.000 adet C grubu pay
Halka Arza Aracılık Yetkilendirme Sözleşmesi	: 15.09.2021 tarihinde imzalanan Halka Arza Aracılık Yetkilendirme Sözleşmesi
İhraççı / Şirket / Dap Gayrimenkul	: Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
İş Kanunu	: 10.06.2003 tarihli ve 25134 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 4857 sayılı İş Kanunu
İstmarına Ortak Girişimi	: Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. - Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ortak Girişimi
KAP	: Kamuyu Aydınlatma Platformu
Konsorsiyum Lideri	: Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Konsorsiyum Üyeleri	: Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ve 17.01.2022 tarihli Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi uyarınca yetkilendirilen diğer yatırım kuruluşları
KDV	: Katma Değer Vergisi
KGK	: Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu
KİT	: Kamu İktisadi Teşebbüsü
Konfor Mobilya	: Konfor Dayanıklı Tüketim Malları Mobilya Deri Tekstil İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
KPMG	: KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Kurul / SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
KMK	: 02.07.1965 tarih ve 12038 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
KVK	: 21.06.2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
Levent Projesi	: İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi'nde konumlu 3 ada 36 Parsel üzerinde Emlak GYO ile akdedilen gelir paylaşımı sözleşmesi ile Dap Gayrimenkul tarafından yürütülen proje
Merkez Bankası / TCMB	: Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası

7

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

Ataycık Mah. Çiğdem Sok. 109 Royal Center

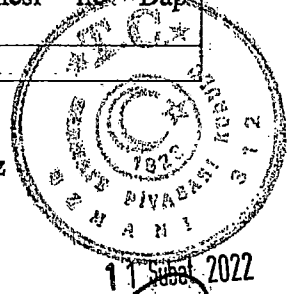
No:16 B Blok Kat:5 A.Ş. MERKEZİ İSTANBUL

Kapital Pazarı T.C. 3330033218

Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz





Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM

MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Beşiktaş Mahallesi Tepecik Sok.

Emirhan Sok. No: 11 Kat: 3

Beşiktaş - İSTANBUL



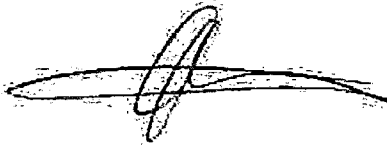


Mevcut Paylar	: Mevcut ortakların sahip olduğu toplam 200.000.000 TL nominal değerli 200.000.000 adet pay
MKK	: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Nişantaşı İş Ortaklığı	: Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. & Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Nişantaşı Adi Ortaklığı
Nişantaşı Ortak Girişim Sözleşmesi	: 19.02.2020 tarihli tadil sözleşmesi ile tadil edildiği ve 20.02.2020 tarihli bir ek protokol ile eklemeler yapıldığı haliyle Şirket ve İstlife arasında Nişantaşı Projesi'ne ilişkin olarak 24.04.2018 tarihinde akdedilen ortak girişim sözleşmesi
Nişantaşı Projesi	: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Teşfikiye Mahallesi'nde konumlu 54 Pafta, 405 Ada, 110-111-112 Parsel üzerinde Emlak GYO ile akdedilen gelir paylaşımı sözleşmesi ile Nişantaşı İş Ortaklığı tarafından geliştirilen Nişantaşı Kuru isimli proje
Pay Tebliği	: Kurul'un VII-128.1 sayılı Pay Tebliği
Projeler	: Validebağ Projesi, Çekmeköy Projesi, Nişantaşı Projesi ve Levent Projesi
Satış Tebliği	: Kurul'un II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği
SGK	: Türkiye Cumhuriyeti Sosyal Güvenlik Kurumu
SPKn	: 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
T.C.	: Türkiye Cumhuriyeti
Takasbank	: İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
TFRS	: Türkiye Finansal Raporlama Standartları
TL	: Türk Lirası
TBK	: 04.02.2011 tarihli ve 27836 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TBMM	: Türkiye Büyük Millet Meclisi
TMK	: 08.12.2001 tarihli ve 24607 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TTK	: 14.02.2011 tarihli ve 27846 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TTSG	: Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
UFRS	: Uluslararası Finansal Raporlama Standartları
UMS	: Uluslararası Muhasebe Standartları
Validebağ İş Ortaklığı	: Eltes İnş. Tesisat San. ve Tic. A.Ş. & İstlife Yapı San. ve Tic. A.Ş. Adi Ortaklığı (Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve

8

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atayurtu Etiler Çarşıları Dap Royal Center
No:10-B Blok Kat:1. Mahallesi / İSTANBUL
KURUMSAL V.D.: 3330033218
Ticaret Sicil No: 0153003321800017
Ziya Yılmaz



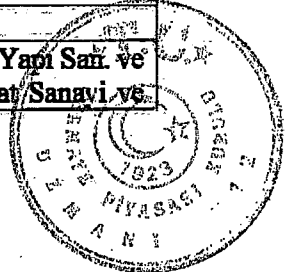
Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

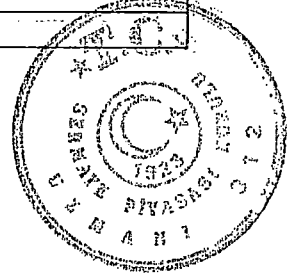
GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Tepecik Sok. No: 10 Kat: 10
Beşiktaş - İSTANBUL





11 Şubat 2022

	Ticaret A.Ş.'nin ticaret unvanı 22.11.2021 tarihinde Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. olarak değiştirilmiştir)
Validebağ Ortak Girişim Sözleşmesi	: Şirket ve Istlife arasında 14.10.2015 tarihinde Validebağ Projesi'ne ilişkin olarak akdedilen ortak girişim sözleşmesi
Validebağ Projesi	: İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi'nde konumlu 1137 Ada, 48 Parsel üzerinde Emlak GYO ile akdedilen gelir paylaşımı sözleşmesi ile Validebağ İş Ortaklığı tarafından geliştirilen Validebağ Konakları isimli proje
VERBİS	: Veri Sorumluları Sicil Bilgi Sistemi
Vergi Usul Kanunu	: 10.01.1961 tarihli ve 10703 sayılı TTSG'de yayımlanan 213 sayılı Vergi Usul Kanunu
Yatırım Teşvik Belgesi	: 2012/3305 sayılı 'Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar' ve 2012/1 Sayılı Uygulama Tebliği kapsamında alınan teşvik belgesi
(YIÜFE+TÜFE)	: TÜİK tarafından tespit edilen Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi Oranı + Yurtiçi Tüketici Fiyat Endeksi Oranı
Yıldız Pazar	Borsa'ya ilk kotasyonda halka arz edilen kısmının piyasa değeri 300.000.000 TL ve üzeri olan payların işlem göreceği pazar
Yönetim Kurulu	: Şirket'in yönetim kurulu
Yüzyıl Mimarlık	: Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Ziraat Bankası	T.C. Ziraat Bankası A.Ş.



11 Subat 2022

9

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

Altıncıyama Mah. Çarşı Sok. Dap Royal Center
No:16-B Blok Kat: 10 Kat: 10 / İSTANBUL

KURUMSAL VERGİ NO: 3330033218

MERSİ NO: 0810003321800017

İmza: Ziya Yılmaz

(Handwritten signature)

Ziya Yılmaz

(Handwritten signature)

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER
A.Ş.
Şişli Mahallesi Tepeköy
Demirkent Sok. No: 1
Beşiktaş - İSTANBUL

(Handwritten signature)

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmesine ilişkin Kurul'a iletilen 24.01.2022 tarih ve E-18454353-100.06-6186 sayılı yazıda Borsa görüşü olarak, Kurul tarafından halka arz izahnamesinin onaylanması durumunda

1. Kotasyon Yönergesi'nin 8'inci maddesinin 1'inci fıkrasında yer alan şartlardan (b) bendindeki "Halka arz edilen payların piyasa değeri" ve "Halka arz edilen payların nominal değerinin sermayeye oranı" şartlarını halka arzdan sonra sağlaması koşuluyla Şirket paylarının Yıldız Pazar'da işlem görebileceği,
2. Şirket hakkında hazırlanan hukukçu raporunun izahnamenin ekinde yayımlanması,
3. Borsa görüşünde, "İşbu Borsa İstanbul A.Ş. Görüşü, Borsa İstanbul A.Ş.'nin vereceği karara dönük herhangi bir taahhüt ya da bağlayıcılık oluşturmamak şartıyla, sadece SPK'nın görüş talebine cevap vermek amacıyla sınırlı olmak üzere mevcut bilgi ve belgeler dikkate alınarak hazırlanmıştır. İşbu Borsa İstanbul A.Ş. görüşüne dayanılarak alınacak kararlar sonucu doğabilecek zararlar nedeniyle Borsa İstanbul A.Ş.'nin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır." ifadesinin yer alması

hususlarının Şirketin halka arz izahnamesinde yer alacak Borsa görüşü olarak Kurul'a iletilmesine karar verilmiştir.



11 Şubat 2022

10

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atayurtu Mah. Bank Sokağı Dap Royal Center
No:19-B Blok Kat: 13/13A / İSTANBUL
KURUMSAL FAKS: 3330033218
KURUMSAL TEL: 3330033218/330017
Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Tepeköy Yolu
Yatırım Sok. No: 337
Beşiktaş - İSTANBUL

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Şirket'in paylarını halka arz etmesi için Kurul ve Borsa İstanbul A.Ş. dışında herhangi bir kurumdan görüş veya onay alınması gerekmemektedir.

11

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

Ahırcıoğlu Mah. Derya Sok. Dap Royal Center

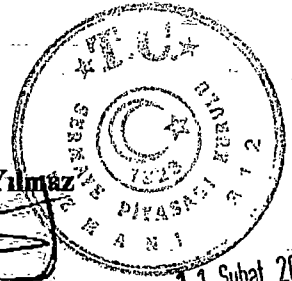
F. No: M.0 Blok: 2E Kat: 10 / İSTANBUL

Küresel Kayıt No: 330033218

MERSİ No: 083200332100017

Kurucu Yılmaz

Ziya Yılmaz



11 Şubat 2022

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM

MENKUL KIYMETLER A.Ş.

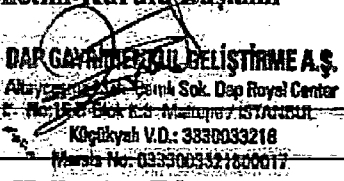


Emir Mahallesi Teşvikiye Yolu

Demirkent Sok. No: 337

Beşiktaş - İSTANBUL

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

Bu izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İhraççı DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 03.02.2022 Adı Soyadı: ZİYA YILMAZ Görevi: Yönetim Kurulu Başkanı İmza:  DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. Ataycağı Sokak Çarşı Sok. Dap Royal Center No:16-B Blok Kat: Meşhure 7 / İSTANBUL Koşukyay V.D.: 3330033218 Mersis No: 0333003321800017	İZAHNAMENİN TAMAMI
Halka Arz Eden ZİYA YILMAZ	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 03.02.2022 İmza: 	İZAHNAMENİN TAMAMI
Halka Arz Eden RAFET YILMAZ	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 03.02.2022 İmza: 	İZAHNAMENİN TAMAMI

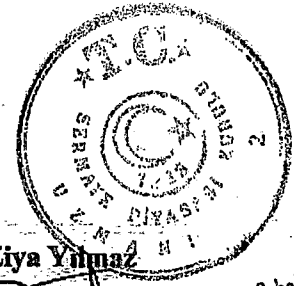
Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Ataycağı Sokak Çarşı Sok. Dap Royal Center
No:16-B Blok Kat: Meşhure 7 / İSTANBUL
Koşukyay V.D.: 3330033218
Mersis No: 0333003321800017
Rafet Yılmaz



12

Ziya Yılmaz


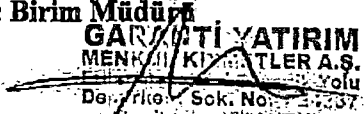


11 Şubat 2022

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Ataycağı Sokak Çarşı Sok. Dap Royal Center
No:16-B Blok Kat: Meşhure 7 / İSTANBUL
Koşukyay V.D.: 3330033218
Mersis No: 0333003321800017



<p>Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş</p> <p>GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER ANONİM ŞİRKETİ</p>	<p>Sorumlu Olduğu Kısım:</p>
<p>Tarih: 03.02.2022</p> <p>Adı Soyadı: Utku Ergüder</p> <p>Görevi: Genel Müdür</p> <p>İmza: </p> <p>GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Etiler Mahallesi, Beşiktaş Yolu Denizli Sok. No: 1 34337 Beşiktaş - İSTANBUL</p> <p>Tarih: 03.02.2022</p> <p>Adı Soyadı: Anıl Can İpekçi</p> <p>Görevi: Birim Müdürü</p> <p>İmza: </p> <p>GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Etiler Mahallesi, Beşiktaş Yolu Denizli Sok. No: 1 34337 Beşiktaş - İSTANBUL</p>	<p>İZAHNAMENİN TAMAMI</p>

İzahnamenin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

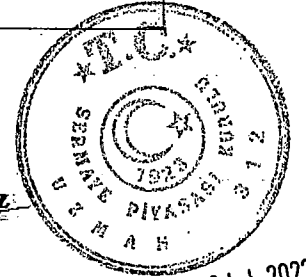
<p>İlgili Denetim, Derecelendirme ve Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş</p> <p>ATA ULUSLARARASI BAĞIMSIZ DENETİM VE SMMM A.Ş.</p>	<p>Sorumlu Olduğu Kısım:</p>
<p>Adı Soyadı: Halil İbrahim Yürüdü</p> <p>Görevi: Sorumlu Denetçi</p>	<p>30.09.2021, 31.12.2020, 31.12.2019 ve 31.12.2018 tarihleri itibarıyla konsolide finansal tablolar ve özel bağımsız denetim raporları</p>

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
 Akatlar Mahallesi, Çarşı Sok. Dap Royal Center
 Etiler Mahallesi, Beşiktaş / İSTANBUL
 Ticaret Sicil No: 3330033218
 Mersis No: 0333003321800017
 Ziya Yılmaz

13

Ziya Yılmaz



11 Şubat 2022

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Etiler Mahallesi, Beşiktaş Yolu
 Denizli Sok. No: 1 34337
 Beşiktaş - İSTANBUL

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	<ul style="list-style-type: none">Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yarıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda üdülür.
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	<ul style="list-style-type: none">İzahname sonradan tekrar kullanılmayacaktır.
B—İHRACÇI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki Statüsü: Anonim Şirket Tabi olduğu mevzuat: Türkiye Cumhuriyeti Kanunları Kurulduğu ülke: Türkiye Cumhuriyeti

14

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Ataycama Mah. Çarşı Sok. No: 100 Royal Center
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Kırsal Ticaret Sicil No: 3330033218
Mersis No: 0833003321800017
Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Tepe Sok. No: 10
Beşiktaş - İSTANBUL

Şubat 2022

		Adresi: Altayçeşme Mahallesi Çamlı Sk. Dap Royal Center Sit. B Blok Apt. No: 16 B/8 Maltepe/İstanbul
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihracının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	<p>Şirket, 04.02.1981 tarihinde Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi unvanı ile kurulmuştur. Kurucuları Bimel Büro İşleri Merkezi Sanayi ve Ticaret A.Ş., Emas Makina Sanayi A.Ş., Isıtış Isı Tesisleri Sanayi ve Ticaret A.Ş., Özhan Gürel ve İrfan Yüksel Başdemir'dir.</p> <p>Şirket, 15.10.2005 tarihinde el değiştirip Ağaoğlu Grubu bünyesine katılmış ve çeşitli konut projeleri inşa etmiştir.</p> <p>2015 yılında Ziya Yılmaz ve Rafet Yılmaz, Şirket'in hisselerinin tamamını Ağaoğlu Grubu'ndan devralmıştır.</p> <p>Ziya Yılmaz ve Rafet Yılmaz 05.06.2020 tarihinde (Ziya Yılmaz %0,6 ve Rafet Yılmaz %0,4 olmak üzere) Şirket sermayesinin toplam %1'ine ve 31.12.2020 tarihinde (Ziya Yılmaz %5,4 ve Rafet Yılmaz %3,6 olmak üzere) Şirket sermayesinin toplam %9'una tekabül eden paylarını Dap Yapı'ya devretmiştir. Böylece Şirket, işbu İzahname tarihi itibarıyla da geçerli olan ortaklık yapısına kavuşmuştur.</p> <p>Şirket, Esas Sözleşmesi'nin "Şirket Amaç ve Konusu" başlıklı 3. maddesine göre inşaat faaliyetlerinde bulunmak amacıyla kurulmuş olup TTK, SPKn ve SPK düzenlemeleri ve sermaye piyasası mevzuatına uymak suretiyle faaliyet göstermektedir.</p> <p>Şirket geliştirmekte olduğu projelerde ağırlıklı olarak konut olarak kullanılan Bağımsız Bölümler üretmektedir. Şirket faaliyetlerine etki eden faktörlerin başında konut ve ticari gayrimenkule olan talep gelmektedir. Konut talebini temelde etkileyen faktörlerin başında nüfus artışı, göç, demografik faktörler (evlenme, boşanma, farklı bir şehirde eğitim alma) ve mevcut konut stoğunun</p>

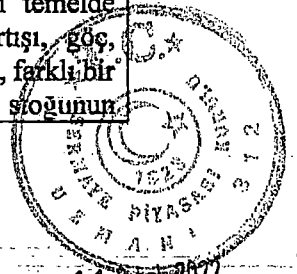
15

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
 Altayçeşme Mahallesi Çamlı Sk. Dap Royal Center
 No: 16 B Blok Apt. No: 16 B/8 Maltepe / İSTANBUL
 K.T.V. No: 3330033218
 T.C. Sicil No: 2733003321800017
 Rafet Yılmaz

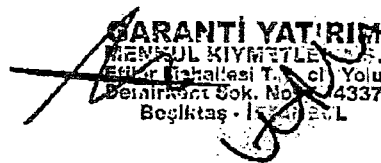
Ziya Yılmaz





Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
 MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Etiler Mahallesi T. C. C. Yolu
 Beşiktaş Sok. No: 4337
 Beşiktaş - İSTANBUL

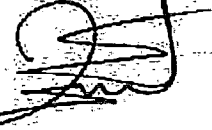
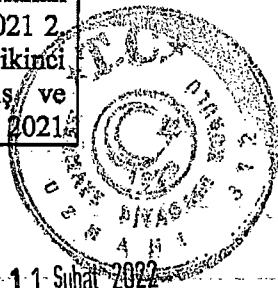


		<p>yenilenme ihtiyacı gelmektedir. Bununla birlikte ekonomik istikrar ve faiz oranları özellikle konut kredisi kullanımını ve buna bağlı olarak konut talebini de etkilemektedir.</p> <p>Konut sektörü irili ufaklı pek çok firmanın faaliyet gösterdiği ve pazara girmenin veya çıkmanın oldukça kolay olduğu bir sektördür. Buna bağlı olarak canlılık dönemlerinde yeni birçok firma hızlı bir şekilde konut sektörüne girebilmekte ve bu da zaman zaman arz fazlasına yol açabilmektedir.</p> <p>Konut üretiminin temeli arsa teminine dayanmakta olup, projelendirmeye uygun arsaların uygun maliyetlerle temin edilip edilememesi de Şirketin faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilmektedir. Özellikle ekonomik canlılığın arttığı dönemlerde arsa maliyetleri de hızlı bir şekilde yükselebilmektedir.</p>
B.4	İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	<p>Şirket, inşaat ve gayrimenkul faaliyetleri sektörlerinde faaliyet göstermektedir. İnşaat ve gayrimenkul sektörleri, Türkiye ekonomisinin lokomotif sektörleri arasında yer almaktadır. 2021 yılı ikinci çeyrek verilerine göre inşaat ve gayrimenkul faaliyetleri sektörlerinin GSYH'deki payları sırasıyla %5,7 ve %5,4'tür. Bunun yanında inşaat sektörü diğer sektörlerle olan etkileşiminden dolayı ekonomide ve istihdamda önemli bir yer tutmaktadır. KPMG'nin hazırlamış olduğu "Sektörel Bakış - İnşaat Sektörü 2020" raporuna göre kredi oranları, güven endeksi ve arz-talep dengesi sektörün dinamiklerini belirlemektedir. Sektör büyük nüfus, küçülen aile yapısı, evlilik yaşının küçülmesi gibi sosyal, demografik ve ekonomik nedenlerle büyüme potansiyelini korumaktadır.</p> <p>Bunun yanında, GYODER tarafından hazırlanan "Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 2. Çeyrek" raporunda belirtildiği gibi, yılın ikinci çeyreğinde Türkiye'de aşılama hızlanmış ve Covid-19 vaka sayıları yavaşlamıştır. Fakat, 2021</p>

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
 Akatlar Çarşı E Blok Kat: 10 Katı Royal Center
 Etiler - Beşiktaş / İstanbul
 Kurumun V.D.: 3390033218
 Ticaret Sicil No: 0393003321009017
 Ziya Yılmaz

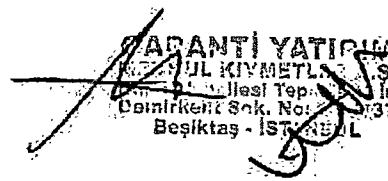
Ziya Yılmaz

11 Subat 2022

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
Menkul Kıymetler A.Ş.
 Nispetiye İleri Tesisleri / Beşiktaş / İstanbul
 Ticaret Sicil No: 272100
 Beşiktaş - İSTANBUL



yılının Temmuz ayından itibaren dünyadaki çoğu ülkede olduğu gibi delta varyantın etkisiyle Covid-19 vaka sayılarında hızlı artışlar yaşanmıştır. Buna rağmen salgın süresince sunulan parasal ve mali desteklerin devam eden etkisi ve yurtdışı talebin gücünü artırarak koruması ile GSYH'de ve sektörde güçlü bir büyüme gözlemlenmiştir. Takvim etkisinden arındırılmış zincirlenmiş verilere göre GSYH bir önceki senenin aynı çeyreğine göre 2021 yılının ilk çeyreğinde %7,6 ve ikinci çeyreğinde %21,9 büyümüştür. Aynı dönemlerde inşaat sektörü sırasıyla %3,3 ve %3,1; gayrimenkul faaliyetleri sektörü de sırasıyla %2,4 ve %3,7 büyüme göstermiştir.

TÜİK'in 25 Ekim 2021 tarihli "Sektörel Güven Endeksleri, Ekim 2021" bültenine göre mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi bir önceki ayda 91,8 iken, Ekim ayında %1,0 oranında artarak 92,7 değerini almıştır. İnşaat sektöründe bir önceki aya göre, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi alt endeksi %1,9 azalarak 81,5 olmuştur. Gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksi ise %3,5 artarak 103,9 değerini almıştır.

İnşaat sektöründe Ekim ayında girişimlerin %57,0'ı faaliyetleri kısıtlayan herhangi bir faktörün olmadığını, %43,0'ı ise faaliyetlerini kısıtlayan en az bir temel faktör bulunduğunu belirtmiştir. İnşaat sektöründe faaliyetleri kısıtlayan temel faktörlerden; "finansman sorunları" Eylül ayında %25,7 iken Ekim ayında %30,0, "talep yetersizliği" Eylül ayında %22,2 iken Ekim ayında %20,6 ve "diğer faktörler" Eylül ayında %18,3 iken Ekim ayında %17,4 olmuştur.

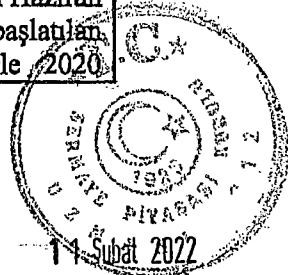
Türkiye genelinde konut satışları 2020 yılının Mart ve Nisan aylarında Covid-19 salgının etkisiyle yavaşlamış olmasına rağmen 2020 yılının Haziran ayı itibarıyla kamu bankaları tarafından başlatılan konut kredisi kampanyalarının etkisiyle 2020

17

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Akmerkez Kat: Kat: 501 Dap Royal Center
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / TÜRKİYE
Kod No: M.D. 3330033218
Mersis No: 0833003321800017
Kalet Yılmaz

Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM MENKUL KİYMETLER A.Ş.
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / TÜRKİYE
Emirhan Sok. No: 37
Beşiktaş - İSTANBUL

		<p>yılımm üçüncü çeyreğinde aynı yılın bir önceki çeyreğine göre %89 artarak 536.509 adet olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılımm dördüncü çeyreğinde ise konut kredisi faiz oranlarındaki artışın etkisiyle konut satış sayıları 338.038 adete gerilemiştir. 2021 yılında da kredi faiz oranlarının yüksek seyretmesiyle satış adetlerinde azalma devam etmiştir. Sonuç olarak, konut satışları 2021 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %18 azalarak 949.138 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu satışların 287.156 adedi ilk el satış olup, bu tür satışlar bir önceki yılın aynı dönemine göre %20 azalış göstermiştir. Aynı şekilde, ipotekli satışlar da faiz oranlarındaki değişimlerin etkisiyle 2021 yılının ilk dokuz ayında 181.855 olarak gerçekleşmiş ve bir önceki yılın aynı dönemine göre %64 azalmıştır.</p> <p>2021 yılının ilk altı ayında inşaat ruhsatı verilen daire sayısı bir önceki yılın aynı dönemine göre %50 artış göstererek 328.042 adet olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemlerde yapı kullanım izni alan daire sayısı ise %3 artarak 279.635 adet olmuştur. Türkiye Müteahhitler Birliği tarafından hazırlanan "İnşaat Sektörü Analizi – Ekim 2021" raporuna göre, Türkiye'nin yaklaşık yıllık konut ihtiyacı 800.000 adet olup; mevcut konut stokunun doğru politikalarla eritilebileceği düşünülmektedir.</p>
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	<p>Şirket paylarının %54'üne Ziya Yılmaz, %36'sına Rafet Yılmaz ve %10'una Dap Yapı sahiptir. Şirket'in 2 gerçek kişi ve 1 tüzel kişi ortağı bulunmaktadır. Şirket'in tek tüzel kişi ortağı olan Dap Yapı'nın da tek pay sahibi Dap Holding A.Ş.'dir. Aynı zamanda Şirket'in Nişantaşı İş Ortaklığı, Çekmeköy İş Ortaklığı ve Validebağ İş Ortaklığı olmak üzere toplam 3 adet bağlı ortaklığı bulunmaktadır. Dap Yapı, Dap Holding ve Bağlı Ortaklıklar birlikte Şirket'in dahil olduğu grubu oluşturmaktadırlar.</p>

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
 Akatlar Mahallesi Sarıyer Sok. Dap Royal Center
 Kat: 18 B Blok C3 / Beşiktaş / İSTANBUL
 Ticaret Sicil No: 3330033218
 Mersis No: 0333003321800017
 Rafet Yılmaz

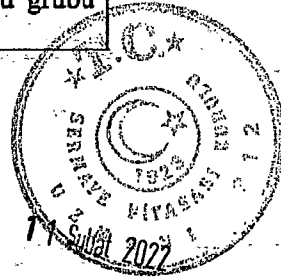


Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
 MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Cumhuriyet Bulvarı, Taksim
 Çarşı, 34100 Beşiktaş / İSTANBUL
 Ticaret Sicil No: 27227
 Mersis No: 0333003321800017

		<p>Dap Yapı, 2003 yılında kurulmuş olup, Türkiye'de kendisine ait olan "DAP", "DAP YAPI" ve muhtelif diğer markalarıyla yurt içinde ve yurt dışında inşaat sektörü ile ilgili olarak her türlü faaliyeti gerçekleştirmek üzere inşaat sektöründe faaliyet göstermektedir.</p> <p>Dap Holding 2013 yılında kurulmuş olup, kurulmuş veya kurulacak herhangi bir konuda istigal eden yerli ve yabancı her türden şahıs ve sermaye şirketlerinin sermaye ve yönetimine katılmak ve ana sözleşmesinde yazılı olan diğer işleri gerçekleştirmek üzere faaliyet göstermektedir.</p>
B.6	<p>Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi</p> <p>İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi</p> <p>Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi</p>	<p>Şirket'in paylarının %54'üne Ziya Yılmaz, %36'sına Rafet Yılmaz ve %10'una Dap Yapı sahiptir.</p> <p>Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye" başlıklı 6'ncı maddesi uyarınca, Şirket payları gruplara ayrılmış olup, toplam 200.000.000 adet payın 40.000.000 adedi nama yazılı A Grubu, 26.666.668 adedi nama yazılı B Grubu ve 133.333.332 adedi nama yazılı C Grubu paylardan oluşmaktadır.</p> <p>Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "Genel Kurul" başlıklı 11'inci maddesi uyarınca, genel kurul toplantılarında A Grubu pay sahiplerinin veya vekillerinin her bir pay için 5 (Beş) oy hakkı, B ve C Grubu pay sahiplerinin veya vekillerinin her bir pay için 1 (Bir) oy hakkı vardır. Ancak, TTK Madde 479 3/a uyarınca genel kurulda ana sözleşme değişiklikleri ile ilgili olarak oyda imtiyaz kullanılamaz.</p> <p>Toplam 40.000.000 adet A Grubu payın 40.000.000 adedi Ziya Yılmaz'a aittir. A Grubu paylar haricinde, Ziya Yılmaz'ın 68.000.000 adet C Grubu payı bulunmaktadır. Dolayısıyla, işbu İzahname tarihi itibarıyla Ziya Yılmaz'ın genel kurul toplantılarında her bir A Grubu payları için 5 (beş) oy hakkı ve her bir C Grubu payları için 1</p>

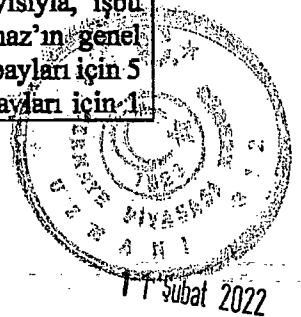
Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
 Akademi Mahallesi Kat: 8 Dap Royal Center
 Etiler - Beşiktaş / Beşiktaş / İSTANBUL
 Tic Sicil No: 3330033218
 Mersis No: 0833003331000017
 Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Etiler Mahallesi Topkapı Kat: 3
 Beşiktaş Sok. No: 10 Kat: 37
 Beşiktaş - İSTANBUL



		<p>(bir) oy hakkı bulunmaktadır. Bu durumda, Ziya Yılmaz'ın İhraççı'nın toplam oy haklarının %74,4'üne tekabül eden 268.000.000 adet oyu bulunmaktadır.</p> <p>Şirket'in dolaylı pay sahipliği incelendiğinde ise, Şirket'in doğrudan pay sahipliği içerisinde yer alan tüzel kişi ortak Dap Yapı'nın toplam 130.000.000 TL'lik sermayesini temsil eden toplam 130.000.000 adet payın tamamının Dap Holding'e ait olduğu, Dap Holding'in toplam 950.000.000 TL'lik sermayesini temsil eden toplam 950.000.000 adet payının ise %60'ının Ziya Yılmaz'a, %40'ının Rafet Yılmaz'a ait olduğu anlaşılmaktadır. Dap Holding'in sermayesini temsil eden paylar gruplara ayrılmamış olup, Ziya Yılmaz ve Rafet Yılmaz'ın oyda imtiyaz hakkı bulunmamaktadır. Bu doğrultuda, Şirket'in dolaylı pay sahipliği incelendiğinde, Ziya Yılmaz'ın Şirket sermayesinin %60'ına, oy haklarının da %77,8'ine dolaylı olarak sahip olduğu anlaşılmaktadır.</p> <p>Bu çerçevede Şirket'in doğrudan ve dolaylı olarak yönetim hakimiyetine sahip tek gerçek kişi pay sahibi Ziya Yılmaz'dır.</p>
B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	<p>Şirket'in dönen varlıkları nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar, diğer alacaklar, müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar, stoklar, peşin ödenmiş giderler, cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar ile diğer dönen varlıklar kalemlerinden oluşmaktadır. 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 ve 30.09.2021 tarihli mali tablolar incelendiğinde dönen varlıkların sırasıyla 150.550.522 TL, 170.142.595 TL 561.831.897 TL ve 882.586.348 TL olduğu görülmektedir. Dönen varlıklar 31.12.2018'den 31.12.2019'a %13, 31.12.2019'dan 31.12.2020'ye %230, 31.12.2020'den 30.09.2021 tarihine kadar %57 oranında artış göstermiştir. Dönen varlıkların toplam varlıklar içindeki payı 31.12.2018:</p>

11 Subat 2022

20

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
 Akatlar Köyü, Blok 1, Kat: 5, Dap Royal Center
 Etiler, Beşiktaş / İSTANBUL
 Tic Sic No: 3330033218
 Mers No: 0833003321800017
 Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Akatlar Köyü, Blok 1, Kat: 5, Dap Royal Center
 Etiler, Beşiktaş / İSTANBUL
 Tic Sic No: 3330033218
 Mers No: 0833003321800017
 Rafet Yılmaz



31.12.2019, 31.12.2020 ve 30.09.2021 tarihlerinde sırasıyla %54, %47, %52 ve %37 olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in duran varlıkları iştirakleri, iş ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklar'ındaki yatırımlar, diğer alacaklar, müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar, maddi ve maddi olmayan duran varlıklar, peşin ödenmiş giderler, ertelenmiş vergi varlığı ile diğer duran varlıklar kalemlerinden oluşmaktadır. 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 ve 30.09.2021 tarihli mali tablolar incelendiğinde duran varlıkların sırasıyla 128.132.367 TL, 192.390.962 TL 519.776.172 TL ve 1.475.053.587 TL olduğu görülmektedir. Duran varlıklar 31.12.2018'den 31.12.2019'a %50, 31.12.2019'dan 31.12.2020'ye %170, 31.12.2020'den 30.09.2021 tarihine kadar %184 oranında artış göstermiştir. Duran varlıkların toplam varlıklar içindeki payı 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 ve 30.09.2021 tarihlerinde sırasıyla %46, %53, %48 ve %63 olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri, kısa vadeli borçlanmalar, uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları, ticari borçlar, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar, diğer borçlar, ertelenmiş gelirler, dönem karı vergi yükümlülüğü ve kısa vadeli karşılıklar kalemlerinden oluşmaktadır. 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 ve 30.09.2021 tarihli mali tablolar incelendiğinde kısa vadeli yükümlülüklerin sırasıyla 76.862.996 TL, 117.399.566 TL, 436.932.702 TL ve 480.436.134 TL olduğu görülmektedir. Kısa vadeli yükümlülükler 31.12.2018'den 31.12.2019'a %53, 31.12.2019'dan 31.12.2020'ye %272, 31.12.2020'den 30.09.2021 tarihine kadar %10 oranında artış göstermiştir. Kısa vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içindeki payı 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 ve 30.09.2021 tarihlerinde sırasıyla %28, %32, %40 ve %20 olarak gerçekleşmiştir.

11. Subat 2022

21

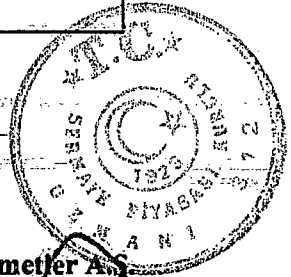
Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atayurtlu Mah. Çarşı Sk. Dap Royal Center
K: No:18 Etiler/Şişli/Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 3350033218
Mers. No: 3337003321800017
Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mah. Çarşı Sk. Dap Royal Center
K: No:18 Etiler/Şişli/Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 3350033218
Mers. No: 3337003321800017



Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri, uzun vadeli borçlanmalar, diğer borçlar, ertelenmiş gelirler, uzun vadeli karşılıklar ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü kalemlerinden oluşmaktadır. 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 ve 30.09.2021 tarihli mali tablolar incelendiğinde uzun vadeli yükümlülüklerin sırasıyla 172.938.806 TL, 196.896.056 TL 408.947.673 TL ve 1.235.300.408 TL olduğu görülmektedir. Uzun vadeli yükümlülükler 31.12.2018'den 31.12.2019'a %14, 31.12.2019'dan 31.12.2020'ye %108, 31.12.2020'den 30.09.2021 tarihine kadar %202 oranında artış göstermiştir. Uzun vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içindeki payı 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 ve 30.09.2021 tarihlerinde sırasıyla %62, %54, %38 ve %52 olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in özkaynakları, ana ortaklığa ait özkaynaklar ve kontrol gücü olmayan paylar kalemlerinden oluşmaktadır. 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 ve 30.09.2021 tarihli mali tablolar incelendiğinde özkaynakların sırasıyla 28.881.087 TL, 48.237.935 TL, 235.727.694 TL ve 641.903.393 TL olduğu görülmektedir. Özkaynaklar 31.12.2018'den 31.12.2019'a %67, 31.12.2019'dan 31.12.2020'ye %389, 31.12.2020'den 30.09.2021 tarihine kadar %172 oranında artış göstermiştir. Özkaynakların toplam kaynaklar içindeki payı 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 ve 30.09.2021 tarihlerinde sırasıyla %10, %13, %22 ve %27 olarak gerçekleşmiştir.

Şirket hasılatı 2018, 2019, 2020 yılsonları ile 2020/09 ve 2021/09 itibarıyla sırasıyla; 63.276.758 TL, 64.796.070 TL, 582.983.211 TL, 339.321.832 TL ve 602.801.332 TL olduğu görülmektedir. Şirket'in hasılatı Emlak GYO ile imzalamış olduğu sözleşmelere istinaden gerçekleştirdiği proje gelirleri ve bu Projeler'deki Bağımsız Bölümlerin satışı kalemlerinden oluşmaktadır. Şirket;

11 Subat 2022

22

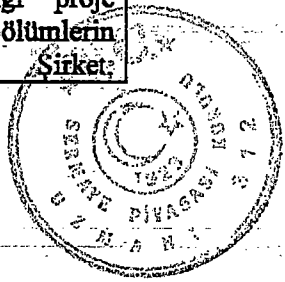
Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Akay (eski) Mahallesi No: 5 Dap Royal Center
K: No:16 B: Blok: 10A Kat: 10A / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 3330033218
Mersis No: 0807003330000000017
Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Tepe
Marmar Kent Sok. No: 3337
Beşiktaş - İSTANBUL

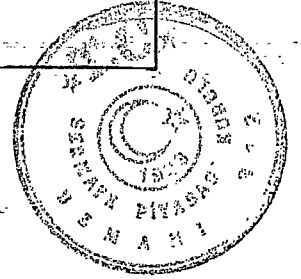


		30.09.2021 tarihi itibarıyla Levent Projesi'nde geliştirme sürecine başlamış olsa da Emlak GYO tarafından henüz bir hakediş tespiti yapılmamış, dolayısıyla Şirket bu projeden henüz hasılat yazmamıştır. 2018 ve 2019 yıllarındaki hasılat büyük ölçüde Validebağ Projesi'nden, kısmen de Burgu Kule'deki Şirket'in sahip olduğu Bağımsız Bölümlerin satışlarından kaynaklanmıştır. 2020 yılında ise Validebağ Projesi'nin hızlanması ve yılın ikinci yarısında Çekmeköy Projesi'nin inşaatının başlaması sonucu hasılatta ciddi bir artış meydana gelmiştir. 2021 yılının ilk dokuz aylık döneminde hasılatın büyük kısmı Validebağ, Çekmeköy ve Nişantaşı Projeleri'nden oluşmaktadır. Validebağ Projesi'nin 2020 yılı sonunda %99 oranında tamamlanmış olması sonucu hasılatın büyük ölçüde önceki yıllarda gerçekleşmesi, 2021 yılında Validebağ Projesi'nden elde edilen hasılatın düşüş göstermesine neden olmuştur. Yine, 2021 yılında Çekmeköy Projesi'nde kaba inşaatın bitmesi ve ince inşaatın başlaması ile inşaatın tamamlanma hızının düşmesi sonucu, hasılatın finansal tablolara yansıtılma yönteminin inşaat tamamlanma oranına bağlı olması dolayısıyla Çekmeköy Projesi'nin hasılatında da düşüş gözlenmiştir. Bu dönemde ayrıca Şirket, Burgu Kule'de daha önce satışı yapmış olduğu Bağımsız Bölümlerin bir kısmını iade almış ve ardından iade aldığı bedelden ilişkili taraflarına satış gerçekleştirmiştir.
B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Yoktur.
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	Denetim raporlarında olumlu görüş dışında görüş bulunmamaktadır.

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
 Akmerkezi Plaza Kat: 10 Dap Royal Center
 No:16-B Sokak: 2 Mahalle: 7 / İSTANBUL
 Kurumun V.D. : 3330033218
 Mersis No: 0333003321800017
 Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz



11 Subat 2022

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
 MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Şişli Çarşısı Çarşı Çarşısı
 Cemirkeç Sok. No: 10 Kat: 10
 Beşiktaş / İSTANBUL

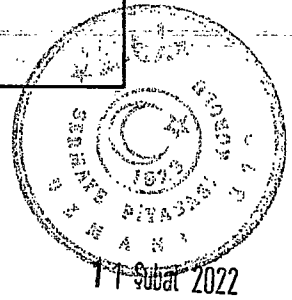
B.11	İhraççının sermayesinin yükümlülüklerini karşılayamaması	işletme mevcut	30 Eylül 2021 itibarıyla İhraççının 480.436.134 TL olan toplam kısa vadeli yükümlülüklerine karşın toplam dönen varlıkları 882.586.348 TL seviyesindedir. İhraççının işletme sermayesi mevcut yükümlülüklerini karşılamaya yeterlidir.
C—SERMAYE PİYASASI ARACI			
C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi		Şirket'in sermayesini temsil eden A, B ve C Grubu nama yazılı olmak üzere 3 adet pay grubu bulunmaktadır. İhraç edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecektir paylar Şirket'in C Grubu paylarıdır. Söz konusu payların ISIN numarası işbu İzahname tarihi itibarıyla belirlenmemiştir. Şirket'in çıkarılmış sermayesi 200.000.000 TL olup, her biri 1,00 TL itibari kıymetinde A Grubu nama yazılı 40.000.000 adet, B Grubu nama yazılı 26.666.668 adet ve C Grubu nama yazılı 133.333.332 adet pay olmak üzere toplam 200.000.000 adet paya ayrılmıştır. Borsa İstanbul'da işlem görecektir C Grubu Şirket paylarının herhangi bir imtiyazı bulunmamaktadır.
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi		Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri		Şirketin çıkarılmış sermayesi 200.000.000 TL olup tamamı muvazaadan arı bir şekilde tamamen ödenmiştir. Bu sermaye her biri beheri 1,00 TL itibari kıymetinde A Grubu nama yazılı 40.000.000 adet, B Grubu nama yazılı 26.666.668 adet ve C Grubu nama yazılı 133.333.332 adet pay olmak üzere toplam 200.000.000 adet paya ayrılmıştır.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi		Satışı yapılacak paylar, ilgili mevzuat uyarınca, pay sahiplerine aşağıdaki çeşitli hakları sağlamaktadır: • Kar Payı Hakkı • Oy Hakkı

24

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atayurtu Mah. Kat: 5/11, Dap Royal Center
No:16-B-03/133 / Kat:5 / İSTANBUL
Tic Sicil No: 3330033218
Mersis No: 0833003321800017
Kalet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
İlel Tepesi
Demirkent Sok. No: 1
Beşiktaş - İstanbul

		<ul style="list-style-type: none"> • Yeni Pay Alma Hakkı • Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı • Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı • Bedelsiz Pay Edinme Hakkı • Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı • İptal Davası Açma Hakkı • Ortaklıktan Ayrılma Hakkı • Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı • Azınlık Hakları • Özel Denetim İsteme Hakkı • İtfa/Geri Satma Hakkı • Dönüştürme Hakkı
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Yoktur.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	Payların halka arz sonrasında Borsa İstanbul'un Yıldız Pazar'da işlem görmesi için Borsa İstanbul'a 03.12.2021 tarihinde başvuru yapılmış olup; Borsa İstanbul'un görüşü işbu İzahnamenin "T-Borsa Görüşü" kısmında yer almaktadır.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	Şirket'in, 17.11.2021 tarihli ve 2021/10 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile belirlemiş olduğu kâr dağıtım politikası uyarınca Şirket, ilgili düzenlemeler ve finansal imkânlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, uzun vadeli stratejiler, Şirket'in, iştiraklerinin ve bağlı ortaklıklarının sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumunu dikkate alarak kâr dağıtımını yapıp yapılmayacağına karar verir. Kâr payı, nakit veya kârın sermayeye eklenmesi suretiyle bedelsiz olarak ortaklara dağıtılabilir gibi, belli oranda nakit belli oranda bedelsiz pay olarak da dağıtılabilir. Kâr payı,

11-Subat-2022

25

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

Atayurtu Mah. Kat: 5. Kat: Dap Royal Center

No:16 Beşiktaş / Beşiktaş / İSTANBUL

Telefon No: 3330633218

MERSİ No: 0822002281500017

Katlet Yılmaz

Ziya Yılmaz

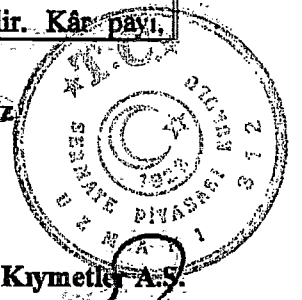
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM

MENKUL KIYMETLER A.Ş.

İstanbul İleri Tepecik Mah. No: 17

Beşiktaş - İSTANBUL



dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. Şirket'in kâr payı imtiyazına sahip payı bulunmamaktadır.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz. Kâr payının ödenmesine, en geç dağıtım kararı verilen Genel Kurul toplantısının yapıldığı hesap döneminin sonu itibarı ile başlanır. Kâr dağıtım tarihine Genel Kurul veya Genel Kurul'ca yetki verilmesi halinde Yönetim Kurulu karar verir. Genel Kurul veya yetki verilmesi halinde Yönetim Kurulu, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak kâr payının taksitli dağıtımına karar verebilir.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul tarafından yetkilendirilmiş olmak ve sermaye piyasası mevzuatına uymak kaydı ile kâr payı avansı dağıtabilir.

Şirket Genel Kurul'u, SPK'n, SPK düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde pay sahiplerine kâr payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kâr payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur. Kâr payı avansı dağıtılabilmesi için Genel Kurul kararı ile, ilgili hesap dönemi ile sınırlı olmak üzere, Yönetim Kurulu'na yetki verilmesi zorunludur.

D—RİSKLER

11 Subat 2022

26

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

Atayçeşme Mah. Çarşı Sok. Dap Royal Center

1. No: M.B. Bulvarı / Maltepe / İSTANBUL

Şirket V.D.: 3330033218

MERSİ No: 0833003321800017

Katil Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM

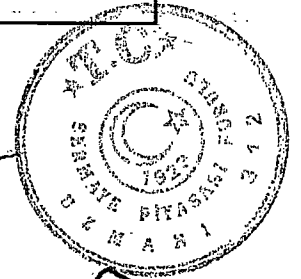
MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Atayçeşme Mah. Çarşı Sok. Dap Royal Center

1. No: M.B. Bulvarı / Maltepe / İSTANBUL

Şirket V.D.: 3330033218

MERSİ No: 0833003321800017



D.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	<p>İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler</p> <ul style="list-style-type: none"> • Şirket'in projeleri tamamlanamayabilir ya da geç tamamlanabilir. • Projeler satış safhasında başarılı olamayabilir, satış hasılatı beklenenden düşük gerçekleşebilir, satış hasılatı Şirket'in Emlak GYO ile imzalamış olduğu arsa paylaşımı karşılığı gelir sözleşmelerinde taahhüt edilen asgari tutardan düşük olabilir. • Projeler'in inşaat maliyeti, Şirket'in çalışanlarının bir kısmına ödenmekte olan asgari ücretin ya da işçilik maliyetlerinin veya proje için ödenen sigorta primlerinin proje için belirlenen satış fiyatlarındaki artıştan daha fazla artması karlılığı düşürebilir veya bu durum bütçelenen maliyeti aşabilir. • Taşıma ve teslimat hizmetlerinin alınmasında ve maliyetinde problemler yaşanabilir. • Finansman bulmakta güçlükler yaşanabilir veya bulunacak finansmanın şartları çeşitli olumsuz durumlar yaratabilir. • Şirket, ilişkili taraf işlemleri yapmıştır ve yapmaya devam edecektir. • Malzeme ve hizmet tedarikindeki problemler ve fiyatlarındaki değişkenlik, Şirket'in tedarikçileri ile ilişkilerinin bozulması, Şirket'in alt yüklenicilerinin mali zorluğa düşmesi nedeniyle yüklendikleri işleri bırakması, projelerin maliyetinin artmasına veya sürecin uzamasına neden olabilir. Bu durum Şirket'in üretimini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir. • İnşa edilen gayrimenkullerde ayıp ve/veya kusur olması halinde Şirket'in tazminat sorumluluğu doğabilir.
-----	---	--

11 Şubat 2022

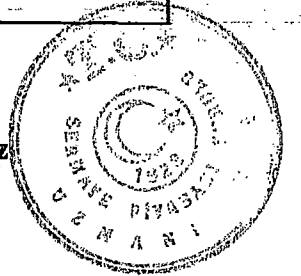
Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
 Akay Gölme Mah. Çarşı Sok. Dap Royal Center
 E No:16B Kat:10A Maltepe / İSTANBUL
 Telefon No: 3330033218
 Mersis No: 0804003321800017
 Ziya Yılmaz



27

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Akay Mahallesi Akay Mahallesi
 Değirmente Sok. No: 11 34337
 Beşiktaş / İSTANBUL



	<ul style="list-style-type: none"> • Şirket'in gelirlerinin dalgalı olması ve satışlarından elde edilecek tahsilatlarda gecikme yaşanması Şirket'in mali durumunu olumsuz etkileyebilir. • Şirket'in tabi olduğu mevzuat tahtındaki yükümlülükleri veya bu mevzuatta yapılacak değişiklikler Şirket'in faaliyetlerini, gelirlerini, projelerin maliyetlerini etkileyebilir ve projelerin inşaat ve satış sürecini aksatabilir, Şirket'in idari yaptırımlar ile karşılaşmasına neden olabilir. • İlave arsa bulunamaması veya benzer sebeplerle yeni projeler gerçekleştirilemeyebilir. • Şirket, alt yüklenicilerinin bazı yükümlülüklerinden müştereken ve müteselsilen sorumludur. Bu nedenle Şirket, alt yüklenicilerinin tabi olduğu kanun ve yönetmeliklere uymaması sebebiyle birtakım yükümlülüklerle tabi olabilir veya bir takım hukuki taleplerle karşı karşıya kalabilir. • Şirket'in olağan faaliyetleri çerçevesinde Şirket'e veya Bağlı Ortaklıklarına karşı davalar açılabilir, Şirket tarafından ayrılan karşılıklar yeterli olmayabilir, Şirket tazminat ödemek zorunda kalabilir. • Şirket, vergi mevzuatındaki veya uygulamadaki değişiklikler, vergi oranlarındaki artışlar veya olası vergi denetimleri ve diğer denetimler ile SGK prim ücretlerindeki artışlar Şirket'in mali durumunu olumsuz etkileyebilir. • Finansal raporlama standartlarındaki herhangi bir değişiklik, Şirket'in finansal durumunu, operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. • Şirket'in karşılaşacağı tüm riskler sigortalanamayabilir, karşılaşılan hasar
--	---

11 Şubat 2022

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
 Akaryazma Mah. Kat: 10. Kat, Dap Royal Center
 No: 10 Kat, Kat: Kat: Kat: / İSTANBUL
 Tic Sicil No: 3330033218
 Mers No: 0833003321800017
 Ziya Yılmaz

(Handwritten signature)

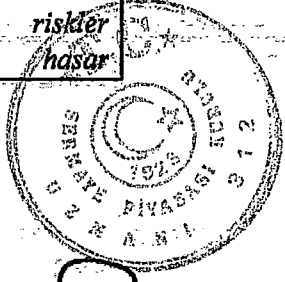
Ziya Yılmaz

(Handwritten signature)

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Halkalı Tepe, No: 10 Kat, Kat: Kat: / İSTANBUL
 Tic Sicil No: 3330033218
 Beşiktaş - İSTANBUL

(Handwritten signature)



	<p>sigorta kapsamında olmayabilir, Şirket tazminatı tahsil edemeyebilir.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Şirket'in performansı, üst yönetime ve kritik kilit personelin Şirket'te devamına ve performansına bağlıdır. Kilit personel kaybı ve yerine kilit personel bulamamak Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. • Halka arz sonrasında Halka Arz Eden Ortaklar'ın ana hissedarlar olarak Şirket üzerindeki kontrolü etkin olarak devam edecektir. Söz konusu pay sahiplerinin menfaatleri Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmeyebilir. • İş kazaları Şirket faaliyetinde geçici olarak işin durdurulmasına yol açabilir, çalışanların veya alt yüklenicilerin çalışanlarının etik dışı davranışları nedeniyle Şirket'in uğrayabileceği zararlar Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. • Şirket'in Ağaoglu Grubu'ndan, devralınmasından önceki dönemde gerçekleştirmiş olduğu faaliyetlerinden kaynaklı Şirket'i yükümlülük altına sokacak talepler ile karşılaşılabilir ve devralınmasına ilişkin akdedilen sözleşme kapsamında Şirket'in devralınmasından önce verilmiş teminat mektupları henüz Şirket'e teslim edilmemiş olduğundan, bu teminat mektupları paraya çevrilebilir. • Şirket'in ilişkili taraflarının lehine kefil sıfatıyla taraf olduğu genel kredi sözleşmeleri bulunmakta olup, ilişkili tarafların yükümlülüklerini yerine getirmemesi durumunda Şirket ödeme yükümlülüğü altında kalabilir. <p>İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler</p>
--	---

11 Subat 2022

29

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
 Akıncıoğlu Mah. Akıncıoğlu Dap Royal Center
 Kat: No:10-B Blok Kat: 10. Kat / İSTANBUL
 KİTAP NO: 3330033218
 MERSİ NO: 0833003331000017

(Handwritten signature)

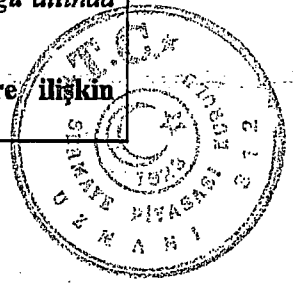
Ziya Yılmaz

(Handwritten signature)

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Akıncıoğlu Mah. Akıncıoğlu Dap Royal Center
 Kat: No:10-B Blok Kat: 10. Kat / İSTANBUL
 KİTAP NO: 3330033218
 MERSİ NO: 0833003331000017

(Handwritten signature)



		<ul style="list-style-type: none"> • Makroekonomik gelişmeler yurtiçi finansal piyasalarda dalgalanmalara yol açabilir. • Yoğun rekabet, yeterli konut stoğu oluşması veya güncel ekonomik gelişmeler arz talep dengesini bozabilir veya talep ve satışlarda düşüşe sebebiyet verebilir. Şirket büyüme fırsatlarını değerlendiremeyebilir. • Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması, Türkiye'de yaşanan ekonomik gelişmeler ve yakın dönemde bir seçim sürecine girecek olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlayabilir ve talep azalabilir. • Döviz kurundaki ve faizlerdeki artış hammadde ve inşaat maliyetlerini arttırabilir, satışların azalmasına yol açabilir, gelirlerin geçmiş yıllarda artmış olması gelecek yıllarda da artacağı anlamına gelmemektedir. • Yüksek enflasyon oranları maliyetleri arttırabilir, satışların azalmasına yol açabilir. • Emlak GYO ile Gelir Paylaşımı Modeli gerçekleştirilen projelerde satışa sunulan Bağımsız Bölümlerin bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından takdir edilen değerlerin altında bir fiyatla satılmıyor olması Şirket'in satış kabiliyetini ve satış hızını sınırlayabilir.
D.2	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	<ul style="list-style-type: none"> • Halka arz kapsamında satışa konu olan ve Borsa'da işlem görmesi planlanan paylar fiyat ve işlem hacmi bakımından dalgalanmalara maruz kalabilir. • Halka Arz Edilecek Paylar dışında sermayeyi temsil eden diğer Şirket paylarının gelecekte büyük miktarlarda satılması veya bu tür satışların gerçekleşebileceği olasılığı, Halka Arz Edilecek Payların piyasa fiyatı üzerinde önemli olumsuz etkiye neden olabilir.

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
 Akademi Sok. Dap Royal Center
 Kat: 16/11 Beşiktaş / İstanbul
 Tic Sicil No: 274903 / V.D.: 3330033218
 Mers: 08330033300017

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Akademi Sok. No: 133/1 Beşiktaş / İstanbul
 Tic Sicil No: 274903 / V.D.: 3330033218
 Mers: 08330033300017

11 Subat 2022

arza ilişkin bağımsız denetim maliyetinin 177.000 TL, MKK üyelik ücretinin 163.659 TL, reklam, pazarlama ve halkla ilişkiler maliyetinin 9.750.000 TL, Şirket tarafından karşılanacak olan Kurul ücretinin 200.000 TL, Halka Arz Eden Ortaklar tarafından karşılanacak Kurul ücretinin 262.675 TL, aracılık komisyonunun halka arz fiyatı üzerinden hesaplanacak şekilde 17.494.155 TL, hukuki danışmanlık maliyetinin 516.250 TL ve Borsa İstanbul işlem görme başvuru ücretinin 18.900 TL olması beklenmektedir.

Tüm masraflar dikkate alındığında İhraççı ve Halka Arz Eden Ortaklar tarafından karşılanacak toplam maliyet 28.582.639 TL olacaktır. Pay başına maliyetin 0,95 TL olması beklenmektedir.

Halka arz maliyetlerinin kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Maliyetler	Karşılama Taraf	Tahmini Maliyet
SPK Kurul Ücreti* (Sermayenin Nominal Değeri Üzerinden)	Şirket	200.000
SPK Kurul Ücreti* (İhraç Değeri ve Nominal Değer Farkı Üzerinden)	Halka Arz Edenler	262.675
Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti**	Halka Arz Edenler	18.900
MKK Üyelik Ücreti	Şirket	163.659
Bağımsız Denetim (KDV Dahil)	Şirket	177.000
Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler (KDV Dahil)	Şirket	9.750.000
Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)	Halka Arz Edenler	17.494.155
Hukuki Danışmanlık (Vergi Dahil)	Halka Arz Edenler	516.250
Toplam Maliyet (TL)		28.582.639
Pay Başına Maliyet (TL)		0,95

*Kurul'un 24.06.2016 tarihli basın açıklaması uyarınca ücrette %50 indirim yapılmıştır.

32

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

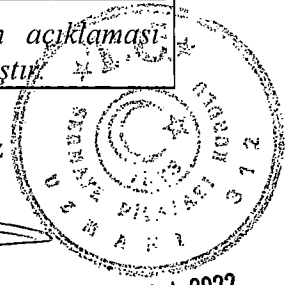
Altayçeşme Mah. Camii Sok. Dap Royal Center
No:16 B-Blok K:8 Maltepe ZİTANBUL

Küçükyuva V.D. 3330033318

Mersis No: 0333003321800017

Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz



11 Şubat 2022

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mah. Katip Çelebi Sok. No: 1
Beşiktaş - İSTANBUL

		**Pay Piyasası işlem görme başvuru ücreti, başvurunun kabul edilmesi halinde ilk alınacak kotta kalma ücretinden mahsup yoluyla iade edilir.
E.2	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	<p>Şirket paylarının halka arzı ile kurumsallaşma, Şirket değerinin ortaya çıkması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir.</p> <p>Halka arz, Halka Arz Eden Ortaklar'ın mevcut paylarının halka arz kapsamında satılması yoluyla gerçekleştirileceğinden, Şirket herhangi bir gelir elde etmeyecektir.</p>
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	<p>Halka arzın başlaması öncesinde, Kurul haricinde, halka arz edilen Şirket paylarının borsada işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un uygun görüşünün alınması gerekmektedir.</p> <p>Şirket'in mevcut ortaklarından Ziya Yılmaz'a ait 18.012.000 TL nominal değerli 18.012.000 adet C Grubu pay ve Rafet Yılmaz'a ait 12.008.000 TL nominal değerli 12.008.000 adet C Grubu pay olmak üzere toplamda 30.020.000 TL nominal değerli 30.020.000 adet C Grubu pay halka arz edilecektir.</p> <p>Ortak satışı kapsamında Halka Arz Edilecek Paylar'ın nominal değeri 30.020.000 TL olup, artırım sonrası çıkarılmış sermayeye oranı % 15,01'dir.</p> <p>Halka Arz Edilecek Paylar için 4 (dört) iş günü boyunca talep toplanması planlanmaktadır.</p> <p>Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.</p> <p>Satış, Garanti Yatırım liderliğinde oluşturulan konsorsiyum tarafından sabit fiyat ile talep toplama ve en iyi gayret aracılığı yöntemiyle gerçekleştirilecektir.</p>

11 Şubat 2022

33

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

Atayçeşme Mah. Çarşı Sk. Dap Royal Center

E- No:16 B Blok Kat:10 / Beşiktaş / İSTANBUL

Kod: 3330033218

0212 333 00017

Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM

Menkul Kıymetler A.Ş.

El Tapacı

Demirhan Sok. No: 13 / Beşiktaş / İstanbul

Beşiktaş - İstanbul

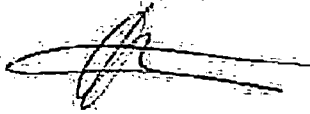
		<p>Uluslararası Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş., Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.</p> <p>Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır.</p>
E.5	<p>Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı</p> <p>Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi</p>	<p>Şirket'in mevcut ortaklarından Ziya Yılmaz'a ait 18.012.000 TL nominal değerli 18.012.000 adet C Grubu pay ve Rafet Yılmaz'a ait 12.008.000 TL nominal değerli 12.008.000 adet C Grubu pay olmak üzere toplamda 30.020.000 TL nominal değerli 30.020.000 adet C Grubu pay halka arz edilecektir.</p> <p>Şirket, 22.11.2021 tarihli ve 2021/15 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 6 (altı) ay boyunca, Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmeyeceğine, bu doğrultuda bir karar alınmayacağına ve / veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.</p> <p>Halka Arz Eden Ortaklar, 22.11.2021 tarihinde verdiği taahhütleri ile Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 6 (altı) ay boyunca, sahip olduğu halka arza konu olmayan Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmeyeceği, bu doğrultuda bir karar alınmayacağı ve / veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağı ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağına</p>

11 Şubat 2022

35

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
 Akaygörmek Sok. 1. Kat. Dap Royal Center
 No:10 B-06K Paç. Masıpa / İSTANBUL
 Tic. Sic. No: 275117 / V.D.: 3330033218
 Mersis No: 080700321800017
 Rafet Yılmaz



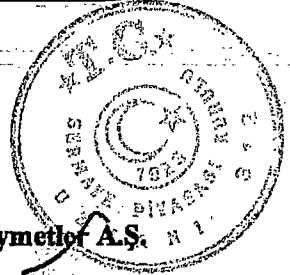
Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
 MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Akaygörmek Sok. 1. Kat. Dap Royal Center
 No:10 B-06K Paç. Masıpa / İSTANBUL
 Tic. Sic. No: 275117 / V.D.: 3330033218
 Mersis No: 080700321800017





doğrultusunda taahhütte bulunmuşlardır. (Şüpheye mahal vermemek adına, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 30 gün süreyle gerçekleştirilecek olan fiyat istikrarı işlemleri neticesinde veya başka bir suretle Halka Arz Eden Ortaklar'ın Halka Arz Edilecek Paylar'dan edinebileceği paylar hariçtir.)

Halka Arz Eden Ortaklar dışında kalan pay sahiplerinden Dap Yapı, 22.11.2021 tarihli ve 2021/06 sayılı yönetim kurulu kararına binaen verdiği 22.11.2021 tarihli taahhüdüyle, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 6 (altı) ay boyunca, sahip olduğu halka arza konu olmayan Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmeyeceği, bu doğrultuda bir karar alınmayacağı ve / veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağı ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur. (Şüpheye mahal vermemek adına, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlaması ardından Dap Yapı'nın Halka Arz Edilecek Paylar'dan edinebileceği paylar hariçtir.)

Ziya Yılmaz, Rafet Yılmaz ve Dap Yapı, SPK'nın VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8'inci maddesi çerçevesinde, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamasından itibaren 1 (bir) yıl boyunca maliki oldukları halka arza konu olmayan Şirket paylarını halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan Borsa İstanbul'da satmayacağını ve bu payların halka arz fiyatının altında Borsa İstanbul'da satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutmayacağını, söz konusu payların kısmen veya tamamen bu kısıtlamaya uygun olarak satılması veya devredilmesi durumunda Kurul'un özel durumların kamuya

11 Subat 2022

36

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

Ataycazıno Mah. Çarşı Sok. Dap Royal Center

No: 10-B Blok Kat: Marape / İSTANBUL

Şirket Sicil No: 3390033218

Mersis No: 0333003321800017

Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

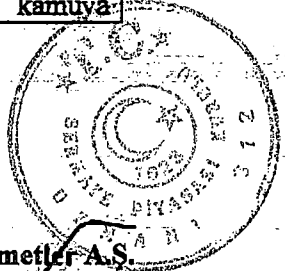
GARANTİ YATIRIM

Menkul Kıymetler

A.Ş. İstanbul

Emirli Sok. No: 337

Beşiktaş - İSTANBUL



		açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde özel durum açıklaması yapılacağını ve Borsa İstanbul dışında satılan payları alanların da bu sınırlamaya tabi olacağını alıcılara bildirileceğini taahhüt etmişlerdir. (Şüpheye mahal vermemek adına, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlaması ardından Ziya Yılmaz, Rafet Yılmaz ve Dap Yapı'nın Halka Arz Edilecek Paylar'dan edinebileceği paylar hariçtir.)
E.6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	Halka arz sermaye artırım yoluyla yapılmayacağından ve yalnızca mevcut ortak satışı yoluyla yapılacağından sulanma etkisinin hesaplanması gerekmemektedir.
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Halka arza talepte bulunan yatırımcılardan talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka yetkili kuruluşun hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumunda aracı kuruluşlar arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katılmak zorunda kalabileceklerdir.

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek 11 Subat 2022 kuruluşları ile birlikte):

Şirket'in 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 tarihlerinde sona eren mali yıllarının ve 30.09.2021 tarihinde sona eren dokuz aylık dönemin hesap denetimlerini yapan bağımsız denetim kuruluşunun bilgileri aşağıda verilmektedir.

37

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atayurt Mahallesi, Dap Royal Center
Etiler, Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 3330033218
Mersis No: 0833003321800017
Rafet Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Mehmet Akif Ersoy Mahallesi Tepelik
Cemilkant Sok. No: 3/337
Beşiktaş - İSTANBUL



Unvanı	Ata Uluslararası Denetim ve SMMM A.Ş. (Member Firm of Kreston International)
Sorumlu Ortak Baş Denetçi	Seyfettin Erol (31.12.2018) Halil İbrahim Yürüdü (31.12.2019, 31.12.2020 ve 30.09.2021)
Üyesi Olduğu Meslek Kuruluşları	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
Adresi	19.Mayıs Mah. 19 Mayıs Cad. Nova Baran Plaza No.4 K.21 Şişli/İstanbul

3.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi:

Ata Uluslararası Denetim ve SMMM A.Ş.'nin sorumlu ortak baş denetçisi 31.12.2018 tarihinde sona eren mali yılda Seyfettin Erol iken 31.12.2019 tarihinde sona eren mali yıl ve devamında sorumlu ortak baş denetçisi Halil İbrahim Yürüdü olmuştur. Bağımsız denetim şirketinin bünyesindeki sorumlu ortak baş denetçi ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde rotasyona tabi kılınmış olup, Şirket'in diğer grup şirketleri ile birlikte aynı sorumlu ortak baş denetçi denetlenmesi amacıyla ortak baş denetçi değişikliği yapılmıştır. Bağımsız denetim şirketine herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.



11 Şubat 2022

38

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atayurt Mah. Etiler Sok. Dap Royal Center
No:15-B Blok Kat: Kat:10 / İSTANBUL
Tic Sicil No: 3330033218
Mersis No: 0333003321800017
Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mah. Etiler Sok. No: 15
Beşiktaş - İSTANBUL

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in, 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 ile 30.09.2021 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin bağımsız denetimden geçmiş konsolide finansal durum tablosundan seçilmiş olan kalemler aşağıda yer almaktadır.

VARLIKLAR (TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021	2018 - 2019 Değişim (%)	2019 - 2020 Değişim (%)	2020 - 2021 Değişim (%)
Dönen Varlıklar	150.550.522	170.142.595	561.831.897	882.586.348	13	230	57
Nakit ve Nakit Benzerleri	144.776	1.102.509	84.108.697	177.290.083	662	7.529	111
Ticari Alacaklar	-	7.490.526	7.655.588	-	a.d.	2	a.d.
Diğer Alacaklar	134.522.948	131.176.453	145.343.174	123.240.369	(2)	11	(15)
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	3.850.610	45.351	124.478	34.405	(99)	174	(72)
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	130.672.338	131.131.102	145.218.696	123.205.964	0	11	(15)
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	-	-	278.552.582	313.805.186	a.d.	a.d.	13
Stoklar	3.157.187	17.707.965	24.963.425	73.400.645	461	41	194
Peşin Ödenmiş Giderler	12.586.106	12.504.100	3.496.078	185.808.522	(1)	(72)	5.215
- İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	-	-	-	127.521.576	-	-	a.d.
- İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	12.586.106	12.504.100	3.496.078	58.286.946	(1)	(72)	5.215
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	139.505	161.042	325.359	892.366	15	102	174
Diğer Dönen Varlıklar	-	-	17.386.994	8.149.177	-	a.d.	(53)
Duran Varlıklar	128.132.367	192.390.962	519.776.172	1.475.053.587	80	170	184
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	100.000	100.000	100.000	-	-	-	a.d.
Diğer Alacaklar	19.926	19.926	19.926	321.873.300	-	-	1.615.243
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar	119.536.751	176.205.792	480.636.421	1.048.170.923	47	173	118
Maddi Duran Varlıklar	564.178	449.724	1.152.019	4.039.514	(20)	78	211
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	191.832	261.060	2.046.921	2.020.432	36	684	(1)
- Serefiye	-	-	1.807.224	1.807.224	-	a.d.	-
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	191.832	261.060	239.697	213.208	36	(8)	(11)
Peşin Ödenmiş Giderler	-	-	84.500	77.187	a.d.	a.d.	(9)
Ertelenmiş Yereci Varlıklar	5.641.940	7.286.273	11.412.078	30.965.456	29	57	171
Diğer Duran Varlıklar	2.077.740	8.068.187	24.324.307	67.906.775	288	201	179
Toplam Varlıklar	278.682.889	362.533.557	1.081.608.069	2.357.639.935	30	198	118

KAYNAKLAR (TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021	2018 - 2019 Değişim (%)	2019 - 2020 Değişim (%)	2020 - 2021 Değişim (%)
Kısa vadeli yükümlülükler	76.862.996	117.399.566	436.932.702	480.436.134	53	272	10%

11 Şubat 2022

39

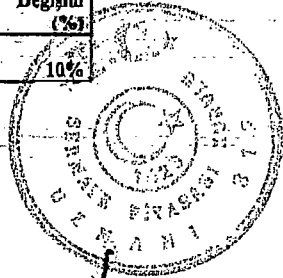
Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Akıncıyaya Mah. Dap Gayrimenkul Royal Center
E- No:16-B Blok Kat:10 Kat:107 İSTANBUL
Kırtıyan V.B. 3330033218
Mersis No: 0831003321800017
Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Nispetiye Mah. Nispetiye İş Merkezi
Emirhan Sok. No: 114337
Beşiktaş - İstanbul

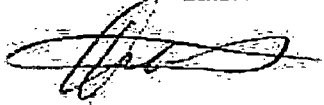


KAYNAKLAR (TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021	2018 - 2019 Değişim (%)	2019 - 2020 Değişim (%)	2020 - 2021 Değişim (%)
Kısa Vadeli Borçlanmalar	1.557.503	-	25.816.396	2.841.024	a.d	a.d	-89
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	11.670.528	12.999.327	18.798.125	112.926.663	11	45	501
Ticari Borçlar	3.908.727	7.185.879	89.181.631	48.680.768	84	1.141	(451)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	128.057	185.880	442.782	2.158.977	45	138	388
Diğer Borçlar	59.598.181	96.932.552	108.024.930	102.306.093	63	11	(5)
- İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar	4.680.803	24.808.003	13.889.840	13.256.359	430	(44)	(51)
- İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar	54.917.378	72.124.549	94.135.090	89.049.734	31	31	(51)
Ertelemiş Gelirler	-	22.241	192.388.511	191.827.584	a.d	864.917	0
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	-	73.687	36.415	170.131	a.d	(51)	367
Kısa Vadeli Karşılıklar	-	-	2.243.912	19.524.894	a.d	a.d	770
Uzun vadeli yükümlülükler	172.938.806	196.896.056	408.947.673	1.235.300.408	14	108	202
Uzun Vadeli Borçlanmalar	24.006.779	21.623.644	7.234.978	379.261.835	(10)	(67)	5.142
Diğer Borçlar	13.520.081	9.333.779	3.693.438	9.485.834	(31)	(60)	157
- İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar	-	7.906.963	1.707.803	5.000.000	a.d	(78)	193
- İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar	13.520.081	1.426.816	1.985.635	4.485.834	(89)	39	126
Ertelemiş Gelirler	124.567.370	148.641.384	309.676.459	687.937.818	19	108	122
Uzun Vadeli Karşılıklar	133.871	176.707	503.435	724.017	32	185	44
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	133.871	176.707	503.435	724.017	32	185	44
Ertelemiş Vergi Yükümlülüğü	10.710.705	17.120.542	87.839.363	157.890.904	60	413	80
Özleşmeler	28.881.087	48.237.935	235.727.694	641.903.393	67	389	172
Ana Ortaklığa Ait Özleşmeler	28.881.087	48.237.935	235.576.212	641.524.834	67	388	172
Ödenmiş Sermaye	10.000.000	10.000.000	10.000.000	200.000.000	0	0	1.900
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikte Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	(8.665)	9.852	(7.541)	(64.030)	(214)	(177)	749
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	(8.665)	9.852	(7.541)	(64.030)	(214)	(177)	749
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	(8.665)	9.852	(7.541)	(64.030)	(214)	(177)	749
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	5.238.770	5.238.770	5.238.770	5.238.770	-	-	-
Yasal Yedekler	5.238.770	5.238.770	5.238.770	5.238.770	-	-	-
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	5.215.587	13.650.982	32.989.313	220.344.983	162	142	568
Net Dönem Karı/Zararı	8.435.395	19.338.331	187.355.670	216.005.111	129	869	15
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	151.482	378.559	a.d	a.d	150
Toplam Kaynaklar	278.682.889	362.533.557	1.081.608.469	2.357.639.935	30	198	118

40

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

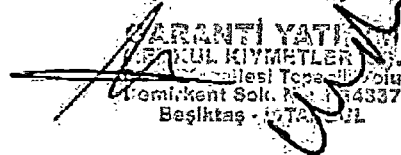
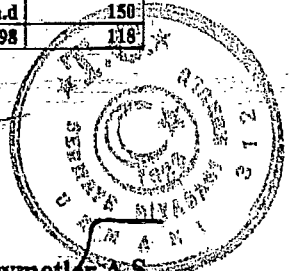
Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Alaybeyi Mah. Çamlıcağ Dap Royal Center
No:10-B Blok Kat: 10A / İSTANBUL
Kırtlar Y.D. 3330033218
Mersis No: 0333003321000017
Ziya Yılmaz



Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Tepe No: 100
Ticaret Sicil No: 274337
Beşiktaş - İSTANBUL

11 Subat 2022

(TL)	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2020- 30.09.2020	01.01.2021- 30.09.2021
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Heslat	63.276.758	64.796.070	582.983.211	339.321.832	602.801.332
Satıların Maliyeti (-)	(38.071.816)	(39.506.846)	(283.083.365)	(153.712.550)	(250.517.079)
BRÜT KAR/ZARAR	25.204.942	35.289.224	299.899.846	185.609.282	352.284.253
Genel Yönetim Giderleri (-)	(210.363)	(946.849)	(4.720.607)	(3.390.018)	(25.838.717)
Pazarlama Giderleri (-)	(9.647.455)	(9.048.489)	(31.173.835)	(19.322.163)	(64.510.336)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.450.254	738.870	2.488.788	4.936.619	7.762.079
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(1.675.383)	(423.909)	(671.808)	(534.511)	(562.292)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	15.121.995	25.608.847	265.822.384	167.299.209	269.134.987
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler			1.025.690	1.000.938	400.000
FINANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI	15.121.995	25.608.847	266.848.074	168.300.147	269.534.987
Finansman Gelirleri	722.838	229.713	7.171.339	90.134	11.783.617
Finansman Giderleri (-)	(4.339.543)	(1.665.668)	(19.363.250)	(7.229.669)	(14.405.934)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KAR/ZARARI	11.505.290	24.172.892	254.656.163	161.160.612	266.912.670
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	(3.069.895)	(4.834.561)	(67.144.480)	(40.008.086)	(50.682.429)
Dönem Vergi Gideri/Geliri		(73.687)	(36.415)		(170.131)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	(3.069.895)	(4.760.874)	(67.108.065)	(40.008.086)	(50.512.298)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	8.435.395	19.338.331	187.511.683	121.152.526	216.230.241
DÖNEM KARI/ZARARI	8.435.395	19.338.331	187.511.683	121.152.526	216.230.241
Dönem Karı/Zararının Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	156.013	71.115	225.130
Ana Ortaklık Payları	-	-	187.355.670	121.081.411	216.005.111
Pay Başına Kazanç					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	21.09	48.35	468.39	302.70	161.94
Diğer Kapsamlı Gelir:					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	(5.495)	18.517	(17.395)	(53.541)	(56.542)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	(6.869)	23.147	(21.746)	(66.927)	(70.677)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	1.374	(4.630)	4.351	13.386	14.135
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	1.374	(4.630)	4.351	13.386	14.135
Diğer Kapsamlı Gelir:	(5.495)	18.517	(17.395)	(53.541)	(56.542)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	8.429.900	19.356.848	187.494.288	121.098.985	216.173.699
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	156.011	71.110	225.077
Ana Ortaklık Payları	-	-	187.338.277	121.027.875	215.948.622

Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 23 no'lu bölümlerini de dikkate almalıdır. 11 Şubat 2022

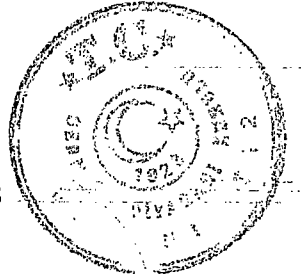
5. RİSK FAKTÖRLERİ

41

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Akayrızca Mah. Çarşı Sok. No: 2/101 Royal Center
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / TÜRKİYE
KODEN: 330033218
Tic. Sic. No: 033003321800017
Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.
Etiler Mah. Çarşı Sok. No: 2/101
Beşiktaş - İstanbul

Halka arz edilecek Şirket paylarına yatırım yapmak çeşitli riskler barındırmaktadır. Yatırım kararı alınmadan önce aşağıda ele alınan risk faktörlerinin ve ekleri ile birlikte İzahname'nin tümünün dikkatlice değerlendirilmesi gerekmektedir. Aşağıda belirtilen riskler, Şirket yönetiminin İzahname'nin tarihi itibarıyla Şirket'i ve bu nedenle de halka arz edilen Şirket paylarına yapılacak herhangi bir yatırımı esaslı biçimde etkileyebileceğini öngördüğü risklerdir. Söz konusu risklerin herhangi birinin gerçekleşmesi halinde, Halka Arz Edilecek Paylar'ın değeri düşebilir ve yatırımın tamamının veya bir kısmının kaybedilmesi söz konusu olabilir.

Aşağıda belirtilen riskler, karşılaşılabilecek tüm riskleri kapsamamaktadır. Halihazırda bilinmeyen ancak gerçekleşmeleri halinde Şirket'in faaliyetlerine, faaliyet sonuçlarına, likiditesine, finansal durumuna ve geleceğe yönelik beklentilerine zarar verebilecek ilave risk faktörleri mevcut olabilir. Risk faktörlerinin aşağıdaki sunuluş sıralaması Şirket yönetiminin söz konusu risklerin gerçekleşme olasılığı veya önemi bakımından bir değerlendirmesi şeklinde düşünülmemelidir.

Yatırımcılar, bu İzahname'de paylaşılan bilgiler çerçevesinde kendi değerlendirmelerini yaparak Halka Arz Edilecek Paylar'a yatırım yapmanın kendileri için uygun olup olmadığına karar vermelidir.

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

1) Şirket'in projeleri tamamlanamayabilir ya da geç tamamlanabilir.

Şirket'in faaliyetleri esas olarak gerçekleştirdiği ve gerçekleştireceği inşaat projelerini içermektedir. Şirket'in yürüttüğü projelerin pandemi, çeşitli mücbir sebepler, projeye ilişkin izin ve ruhsatlarla ilgili sorunlar, finansal veya hukuki sorunlar, alt yükleniciler ile ilgili yaşanabilecek sorunlar veya sair sebeplerle tamamlanamaması veya geç tamamlanması söz konusu olabilir.

İşbu İzahname tarihi itibarı ile Şirket'in mevcut Projeleri'nden Levent Projesi'nde satış ofisi inşaatı tamamlanmış, arsa üzerinde yer alan riskli yapıların yıkımları tamamlanmış, ancak henüz yeni yapıların inşaat ruhsatları alınmamış ve inşaatlarına başlanmamıştır. Gerekli izinlerin zamanında veya hiç alınmaması durumunda Levent Projesi'nin inşaatına başlanması gecikebilir veya inşaatına hiç başlanamayabilir. Bu durum Şirket'in kârlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

Nişantaşı Projesi ve Çekmeköy Projesi'nde ise inşaat faaliyetleri devam etmektedir. Gerek bu projeler, gerekse Şirket'in gelecekte başlayacağı başka projelerin yukarıda sayılan veya benzer sebeplerle tamamlanamaması veya geç tamamlanması hali, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek Şirket'in kârlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

11 Şubat 2022

42

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Altayyazma Mah. Beşiktaş, Dap Royal Center
No:12-B-02/022 / Beşiktaş / İSTANBUL
Kırtasiye V.D.: 3330033210
Mersis No: 0833003321000017
Kâret Yılmaz

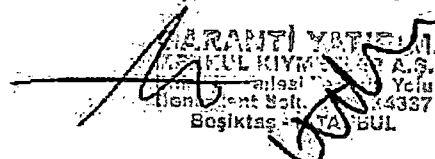


Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Beşiktaş, Yolu
No:12-B-02/022 / Beşiktaş / İSTANBUL
Kırtasiye V.D.: 3330033210
Mersis No: 0833003321000017



- 2) Projeler satış safhasında başarılı olamayabilir, satış hasılatı beklenenden düşük gerçekleşebilir, satış hasılatı Şirket'in Emlak GYO ile imzalamış olduğu arsa paylaşım karşılığı gelir sözleşmelerinde taahhüt edilen asgari tutardan düşük olabilir.

Şirket'in gelirleri, büyük ölçüde Şirket'in projesi kapsamında inşa edilen gayrimenkullerin satışı üzerinedir. Bu projelerinde yer alan gayrimenkullerin satışları bakımından, talebin az olması, Şirket'in öngördüğü hızda, adette ve/veya fiyatta satılamaması, müşterilerin satın almaktan cayması ve müşterilerin ödemelerinin iadesini talep etmesi durumu söz konusu olabilir. Şirket'in halihazırdaki Projeler'inden Validebağ Projesi, Çekmeköy Projesi ve Nişantaşı Projesi'nin satışı devam etmekte olup, Levent Projesi'nin satışına ise henüz başlanmamıştır. Validebağ projesinde inşaat tamamlanmış ve üçüncü kişilere satışı yapılamayan Bağımsız Bölümler Emlak GYO, Istilife ve Şirket arasında paylaşılmıştır. Şirket bu paylaşım sonrası kendi payına düşen Bağımsız Bölümlerin satışlarına devam etmektedir.

Çekmeköy Projesinde 987 adet Bağımsız Bölümün 14.01.2022 tarihi itibarıyla % 98,88'ine tekabül eden 976 adedi, Nişantaşı Projesi'nde satışa açılan 161 adet Bağımsız Bölümün %78,26'sına takebül eden 126 adedi ve Validebağ Projesi'nde paylaşım sonrası Şirket payına kalan 12 adet Bağımsız Bölümün %33,33'üne tekabül eden 4 adedinin ön satışı gerçekleşmiştir. Ancak bu müşterilerin sözleşmeden dönmesi ve/veya cayması durumunda bu satışlar tamamlanamayabilir.

Çekmeköy Projesi'nde 987 adet Bağımsız Bölümün %1,12'sine tekabül eden 11 adedi, Nişantaşı Projesi'nde satışa açılan 161 adet Bağımsız Bölümün %21,74'üne tekabül eden 35 adedi ve Validebağ Projesi'nde paylaşım sonrası Şirket payına kalan 12 adet Bağımsız Bölümün %66,67'sine tekabül eden 8 adedinin henüz satışı gerçekleşmemiştir. Bahse konu Bağımsız Bölümlerin satışı beklendiği hızda gerçekleşmeyebilir ve/veya müşterilerin sözleşmeden dönmesi ve/veya cayması durumunda bu satışlar tamamlanamayabilir, elde edilen satış hasılatı beklenenden düşük gerçekleşebilir.

Ayrıca, Proje satışlarının tamamlanması sonucunda elde edilecek gerçek gelirin Şirket veya iş ortaklıkları tarafından Emlak GYO ile akdedilen sözleşmelerde öngörülen satış hasılatından düşük olması durumunda dahi, ilgili sözleşmeler tahtında Emlak GYO'ya Şirket tarafından taahhüt edilen asgari tutarlar her koşulda ödenmekle yükümlüdür.

Şirket'in gelecekte başlayacağı başka projelerin yukarıda sayılan veya benzer sebeplerle satışlarının beklenen düzeyde gerçekleşmemesi veya geç gerçekleşmesi hali, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek Şirket'in kârlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

11 Şubat 2022

- 3) Projeler'in inşaat maliyeti, Şirket'in çalışanlarının bir kısmına ödenmekte olan asgari ücretin ya da işçilik maliyetlerinin veya proje için ödenen sigorta primlerinin proje için

43

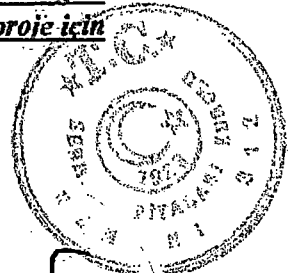
Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atayazma Mah. Çarşı Sok. Dap Royal Center
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 3330033218
Mersis No: 0333003321800017
Ziya Yılmaz

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler
A.Ş.
Maslı Toprak
Ticaret Sok. No: 10
Beşiktaş - İSTANBUL



belirlenen satış fiyatlarındaki artıştan daha fazla artması karlılığı düşürebilir veya bu durum bütçelenen maliveti aşabilir.

Şirket, gerçekleştirdiği projeleri önceden bütçelemekte ve projelerden elde edeceği karı ve kazançları buna göre değerlendirmekte, gelir beklentilerini buna göre oluşturmaktadır. Küresel arz-talep dengesinde oluşabilecek bozulmalar, kurdaki dalgalanmalar, asgari ücretteki artışlar veya genel işçilik maliyetlerinin satış fiyatlarındaki artıştan daha fazla artması nedeniyle karlılığın düşmesi veya emtia fiyatlarındaki artış sebebiyle inşaat maliyetlerinin artması Şirket'in faaliyetlerinin maliyetlerini artırabilir. Ayrıca, projelerin inşaatı özelinde tahmin edilemeyen güçlükler, proje revizyonları, duraklamalar, gecikmeler de maliyet artışına sebep olabilir. Bununla birlikte, Şirket şantiyedeki makine, ekipman ve yapılmış inşaatı doğal afet, yangın, sel gibi risklere karşı güvence altına alan all risks sigortası ile iş yerinde meydana gelebilecek iş kazaları sonucunda işverene terettüp edecek hukuki sorumluluk ve ödeyebileceği tazminatlara karşı güvence altına alan teminatlı işveren sorumluluk sigortası yaptırmaktadır. Bu kapsamda Şirket'in üstlendiği projelerde yaptırdığı inşaat tüm riskler (all risks) sigortası ve teminatlı işveren sorumluluk sigortası primlerindeki artışlar genel inşaat maliyetlerinin dövize endeksli olması nedeniyle yaşanan artışa paralel olarak artabilir. Sigorta primlerindeki artış, Şirket'e ek maliyet olarak yansiyabilir. Gayrimenkul geliştirme ve inşaat projelerinde, özellikle büyük ölçekli inşaatlarda her zaman rastlanabilecek ve öngörülemeyen maliyet artışları ve proje değişiklikleri, projelerin inşaatının tahmini maliyetlerin üstünde bir maliyetle bitmesine sebep olabilir. Bunların arasında, inşaatla kullanılacak demir, çimento, çelik gibi malzemelerin baz fiyat artışları, kur artışı veya sair sebeplerle maliyetlerindeki artışlar özellikle önem arz etmektedir. Şirket'in gerek halihazırda gerçekleştirdiği projeler, gerekse gelecekte gerçekleştirebileceği projeler açısından, yukarıda belirtilen kapsamda maliyet artışlarının gerçekleşmesi sebebiyle proje bütçelerinin aşılması hali, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek Şirket'in karlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

4) Taşıma ve teslimat hizmetlerinin alınmasında ve maliyetinde problemler yaşanabilir.

Şirket kullandığı malzemeler için doğrudan veya tedarikçileri vasıtasıyla lojistik hizmetleri almaktadır. Bu kapsamda malzeme taşıma ve tedarikinde büyük ölçüde karayolu nakliye yöntemine güvenilmektedir. Taşıma ve teslimat faaliyetleri; aşırı hava koşulları, doğal afetler, teknolojik sorunlar, iş kesintileri, personel sıkıntısı ve işletme tehlikelerinin yanı sıra nakliye mevzuatından kaynaklanan engeller gibi çeşitli risklere maruz kalmaktadır.

Bu şekilde, bu hizmetleri almakta, sağlamakta ya da bu hizmetlerin maliyetinde problemler yaşayabilir, malzeme elde etmek için verimli alternatifler bulamayabilir.

Şirket'in yukarıda belirtilen şekilde, malzeme taşınması ve tedariki konusunda sorunlarla veya maliyet artışlarıyla karşılaşması hali, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel

11 Şubat 2022

44

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atatürk Bulvarı, Çarşı Sok. Dap Royal Center
E-10/10 B Blok Kat: Maltepe / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 3330033218
Mersis No: 0333003321800017
Kalet Yılmaz

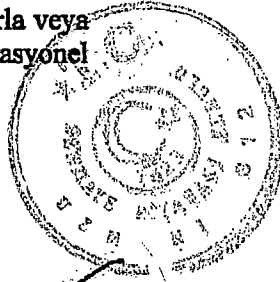


Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM MENKUL KİYMETLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 27090
Cemir Kent Sok. No: 34337
Beşiktaş - İSTANBUL



sonuçlarını olumsuz etkileyerek Şirket'in kârlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

5) Finansman bulmakta güçlükler yaşanabilir veya bulunacak finansmanın şartları çeşitli olumsuz durumlar yaratabilir.

Şirket'in 30.09.2021 tarihli konsolide finansal tablolarına göre kısa ve uzun vadeli finansal borçlarının toplamı 495.029.522 TL'dir.

Şirket'in vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler 30.09.2021 ve 21.02.2022 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Grup Tarafından Verilen TRF'ler	30.09.2021	21.01.2022
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRF'lerin toplam tutarı	126.733.121	158.083.121
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRF'lerin toplam tutarı	177.983.077	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRF'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer Verilen TRF'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRF'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRF'lerin toplam tutarı	88.809.801	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRF'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	393.525.999	158.083.121

Şirket'in 30.09.2021 ve 21.02.2022 tarihi itibarıyla genel kredi sözleşme limitleri, mevcut riskleri ve verilen kefalet/teminat senedine ilişkin tablo aşağıdaki gibidir. Aşağıdaki tabloda limit başlıklı sütun genel kredi sözleşmeleri kapsamında banka tarafından tahsis edilen kredi limitini, kefalet başlıklı sütun bu tahsisat için bankaya verilen kefalet tutarını, risk başlıklı sütun ise kullanılan kredilerin tablo tarihi itibarı ile bakiye borç tutarlarını göstermektedir.

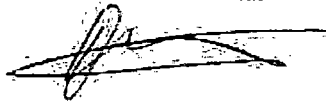
30.09.2021 İtibarıyla	Limit	Risk	Kefalet
Kendi tüzel kişiliği adına	895.000.000	429.124.264	909.500.000
Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklık lehine	140.000.000	37.983.077	140.000.000
İlişkili taraflar lehine	450.000.000	88.559.801	480.000.000
Toplam	1.485.000.000	555.667.142	1.529.500.000

21.01.2022 İtibarıyla	Limit	Risk	Kefalet
Kendi tüzel kişiliği adına	1.596.500.000	421.351.122	1.641.000.000
Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklık lehine	-	-	-
İlişkili taraflar lehine	-	-	-
Toplam	1.596.500.000	421.351.122	1.641.000.000

11 Şubat 2022

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

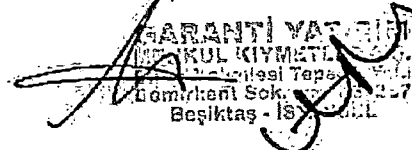
Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Altayçeşme Mah. Bemböce Sok. Dap Royal Center
No:16 B Blok Kat: 16 / İSTANBUL
Kırsiyah V.D.: 3330033218
Mersis No: 0332003321800077
Rafet Yılmaz

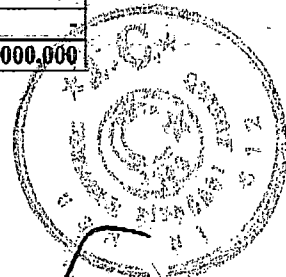


45

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.


GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Sok. No: 1
Beşiktaş - İSTANBUL



düşmesi nedeniyle işi bırakması, projelerin maliyetinin artmasına veya sürecin uzamasına neden olabilir, Şirket'in projelerinin tamamlanma hızını ve dolayısıyla Şirket'in üretimini sektöre uğratabilir. Ayrıca, gerek malzeme, gerekse hizmet tedarikindeki maliyetler ve dolayısı ile fiyatlar öngörülerin üzerinde artabilir.

Yukarıda belirtilen durumların gerçekleşmesi, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek Şirket'in kârlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

8) İnşa edilen gayrimenkullerde ayıp ve/veya kusur olması halinde Şirket'in tazminat sorumluluğu doğabilir.

İlgili mevzuat uyarınca Şirket'in inşa etmiş olduğu yapılardaki kusurlara (inşaatın projelerine uygun olarak yapılmaması, kullanılan malzemenin kötü olması ve eksik kullanılması, kullanmaya elverişli olmadan bitirilip hizmete açılması, yasal ve teknik kurallara riayet edilmeden inşa edilmesi, çevreye zarar verebilecek veya kazaya neden olabilecek durumda olması gibi) ilişkin sorumluluğu bulunmaktadır. Şirket'in bu durum ve benzeri durumlar ve gelecekte meydana gelebilecek olaylar üzerine sorumluluğu gereği tazminat ile sorumlu tutulması ihtimali vardır. Şirket'in, bu gibi durumlarda, diğer sorumlulara/yüklenicilere rücu imkanları bulunmakta birlikte, bu imkanlar, ilgili kişilerin maddi durumları veya diğer hukuki sebeplerle Şirket'in uğradığı zararı telafi etmekte yetersiz kalabilir. Ayrıca, bu kişilerin büyük bir çoğunluğu ilişkili taraflar olup, rücu etme konusunda, Şirket'e zarar verebilecek çıkar çatışmaları ortaya çıkabilir.

Bu tip sorumluluk ve tazmin mecburiyetlerinin ortaya çıkması, Şirket'in itibarını, faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek Şirket'in kârlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

9) Şirket'in gelirlerinin dalgalı olması ve satışlarından elde edilecek tahsilatlarda gecikme yaşanması Şirket'in mali durumunu olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in gelirleri esas olarak, gerçekleştirilecek inşaat projeleri kapsamında yapılacak gayrimenkul satışlarına bağlıdır. Dolayısı ile, işin ve sektörün gereği, Şirket'in senenin her döneminde veya belli dönemlerinde kesin olarak elde edeceği önceden belirlenebilen sabit bir geliri/nakit akışı yoktur. Şirket, projelerden yapacağı satışlara göre gelir elde etmekte olup, bu satışlardan ilgili projenin başlaması, geldiği aşama veya bittiği tarihe göre değişik dönemlerde gelir elde edilmektedir. Şirket'in dalgalı gelir sağlama durumu, eğer gelirler belli dönemlerde çok az kalır, veya hiç olmazsa, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek Şirket'in kârlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

11 Şubat 2022

47

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Altaycama Mah. Feriit Sok. Dap Royal Center
No:123 Beşiktaş / İSTANBUL
Kıyıyaka V.D.: 3330033218
Merkezi No: 33300123100017
KARİT YILMAZ

Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Teşvikiye Yolu
Beşiktaş Sok. No: 34337
Beşiktaş - İSTANBUL



Ayrıca, Şirket'in projelerinden gayrimenkul alan alıcıların ödeme güçlerindeki bozulma, taksitli satışlarda beklenen tahsilatın zamanında yapılamaması veya benzeri durumlar, Şirket'i finansal açıdan zor duruma sokarak, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek Şirket'in kârlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

10) Şirket'in tabi olduğu mevzuat tahtındaki yükümlülükleri veya bu mevzuatta yapılacak değişiklikler Şirket'in faaliyetlerini, gelirlerini, projelerin maliyetlerini etkileyebilir ve projelerin inşaat ve satış sürecini aksatabilir. Şirket'in idari yaptırımlar ile karşılaşmasına neden olabilir.

Şirket, yoğun düzenlemelerin yer aldığı tek bir piyasa içerisinde faaliyet göstermemekte olup, faaliyetleri gereği inşaat, imar, kadastro, yapı ve iskân ruhsatları, turizm, orman, çevre, belediye, vergi, sigorta, finansman mevzuatı gibi pek çok mevzuata tabidir. Şirket'in tabi olduğu ilgili mevzuatta ve bilhassa aşağıda bahsedilen düzenlemelerde zaman içinde gerçekleşebilecek değişiklikler, Şirket'in faaliyetlerini, gelirlerini, projelerin maliyetlerini etkileyebilir, projelerin inşaat ve satış sürecini aksatabilir.

Şirket, inşaat faaliyetlerine ilişkin olarak; imar mevzuatı altındaki düzenlemeler uyarınca inşaat izni (yapı ruhsatı), inşaat ve imalatı biten yapılara ilişkin olarak ise yapı kullanma izni almak zorundadır. Projelerin inşaatı başladıktan sonra, mevzuatta yapılacak değişiklikler veya ilgili idareler tarafından yapılabilecek talepler sonucunda, Şirket projelerin özellikleri ve izin verilen inşaat alanlarındaki değişiklikler de dahil olmak üzere geliştirme planlarında değişiklik yapmak zorunda kalabilir, bu durum projelerde gecikmelere sebebiyet verebilir ve ilave maliyet yaratabilir.

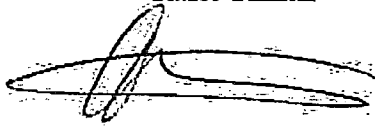
02.03.2019 tarihli ve 30702 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yapı Mütteahhitlerinin Sınıflandırılması ve Kayıtlarının Tutulması Hakkında Yönetmelik hükümleri uyarınca Şirket, mali ve teknik yeterliliklerine göre yapılan sınıflandırma doğrultusunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İstanbul İl Müdürlüğü Mütteahhitlik Yetki Belge Komisyonu tarafından 23.01.2020 tarihi itibarı ile en üst sınıf olan A yetki grubuna alınmış olup, sadece A grubu şirketlere özel olan, belirli bir sınır olmaksızın inşaat faaliyeti üstlenme hak ve yetkisine sahiptir. Ancak mali ve teknik yeterliliklerdeki eksiklikler şirketin yetki belgesi sınıfını değiştirebilir. 02.03.2019 tarihli ve 30702 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yapı Mütteahhitlerinin Sınıflandırılması ve Kayıtlarının Tutulması Hakkında Yönetmelik'in 19. maddesi uyarınca belge grubunun geçerlik süresi üç yıldan az olmamak ve beş yılı geçmemek üzere iş deneyim belgelerinin geçerlik süresi kadardır. Şirket' adına düzenlenen yetki belgesinin geçerlilik süresi 23.01.2020 tarihinde başlamış olup, yetki belgesi işbu İzahname arihi itibarıyla geçerlidir. Yönetmelik'in 16. Maddesi'ne göre ise sunulan iş deneyimlerinin değerlendirilmesinde tek sözleşmeye ve/veya yapı ruhsatına dayalı olarak başvuru tarihinden geriye doğru son on beş yıl içerisinde alınmış

11 Şubat 2022

48

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

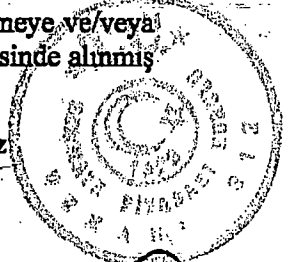
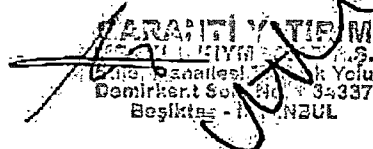
Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Ataygöçme Mah. Camii Sok. Dap Royal Center
No:16 Beşiktaş / İstanbul / İSTANBUL
Kısmi Sicil No: 3330033218
Mersis No: 0332003321800017
Ziya Yılmaz



Ziya Yılmaz

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler, Beşiktaş / İstanbul / İSTANBUL
Demirkerem Sok. No: 34337
Beşiktaş - İSTANBUL



iş deneyim belgelerinin en fazla miktarda olanın iki katı alınarak veya daha büyük sonuç vermek şartıyla, bitirilen işler içinde geriye doğru son beş yıl içinde bitirdiği işlerin bedelinin toplamı alınarak iş deneyim tutarı belirlenir. Toplama işleminde son on beş yıl içerisindeki en büyük işin iş deneyim miktarının üç katından fazlası dikkate alınmaz. Mezuniyet belgelerinin iş deneyimini tevsik için sunulması durumunda; mezuniyetten sonra geçen süreye göre 28 inci madde kapsamında hesaplanacak tutara herhangi bir artırım uygulanmaz. Toplu yapı niteliğindeki yapıların iş deneyim belgelerindeki miktarlar, yetki belge grubunun üstlenebileceği azami iş tutarının üç katına kadar toplanmak suretiyle tek iş deneyimi olarak değerlendirilir. Bu şekilde yapılacak toplama işleminde, tek ruhsata veya sözleşmeye konu edilmeyen ve yapı ruhsatı tarihleri arasında en fazla beş yıl süre olan iş deneyim belgeleri dikkate alınır.

Şirket'in müteahhitlik yetki belgesi grubunun değişmesi, Şirket'in Emlak GYO veya kamu kurumları tarafından açılacak yapım ihalelerine katılmasını engelleyebilir ve yeni iş almasını sınırlandırabilir; Şirket'in mevcut Projeleri gibi ileride Şirket tarafından yürütülecek büyük montanlı projeler için inşaat ruhsatı alınmasını engelleyebilir, Şirket'in gelecekteki projelerini etkileyebilir, bu durum, Şirket'i finansal açıdan zor duruma sokarak, Şirket'in faaliyetlerini ve faaliyetlerin operasyonel sonuçları ile finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.

Şirket satışlarının çok büyük bir kısmını tüketiciler ile 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun tahtında düzenlenen ön ödemeli konut sözleşmesi ile gerçekleştirmektedir. Ön ödemeli konut sözleşmesine ilişkin düzenlemeler gereği Şirket'in ilgili taşınmazın tesliminde temerrüde düşmesi halinde alıcılara tazminat ödenmesi gerekebilir, alıcıların sözleşme tarihinden itibaren 24 aya kadar olan sözleşmeden dönme hakkını kullanması halinde Şirket alıcılara ödedikleri bedellerin iadesini yapmak durumunda kalabilir.

Bu durumlar, Şirket'in itibarını, faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek Şirket'in kârlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

11) İlave arsa bulunamaması veya benzer sebeplerle yeni projeler gerçekleştirilemez.

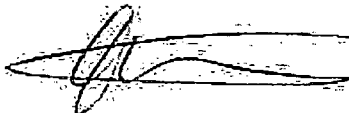
Şirket'in faaliyetleri, inşaat projelerinin gerçekleştirilmesi üzerinedir. Şirket, gelirlerini gerçekleştirdiği inşaat projelerinden sağlamaktadır. Dolayısı ile, Şirket'in gelir elde edebilmesi, halihazırdaki inşaat projelerini gerçekleştirmesinin yanı sıra, yeni inşaat projelerine bağlıdır. Şirket'in iş modelinin uygulanabilirliği, uygun geliştirme projesi ve yatırım fırsatlarının bulunmasına bağlıdır. Şirket'in istediği yatırım kârlılığını elde edebilmesini sağlayacak yer, fiyat ve koşullarda yatırım kriterlerini karşılayan arsalar temin edip edemeyeceği ve bunların üzerinde yeni inşaat projeleri gerçekleştirip gerçekleştirilemeyeceği belirsizdir. Benzer şekilde, yeni projeler için yatırım ve finansman olanaklarının bulunup bulunamayacağı da belirsiz durumdadır. Bununla birlikte, Şirket mevcut durumda tüm projelerini Emlak GYO ile Gelir

11 Şubat 2022

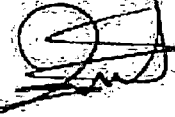
49

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atayçeşme Mah. Çarşı Sok. Dap Royal Center
No:18 Etiler Kat: 17/17/17 İSTANBUL
Küçükçekircek: 3330033218
Mersant No: 0333003321800017
Ziya Yılmaz



Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Deniz Metalplast. Çelik Yolu
Demirkent Kat: No: 1 34337
Beşiktaş / İSTANBUL



Paylaşımı Yöntemi ile yürütmektedir. Şirket'in yüklenici sıfatıyla faaliyet gösterdiği Emlak GYO'nun veya diğer kamu kurumları tarafından açılacak yapım ihalelerine katılmaması yeni iş almasını sınırlandırabilir, katıldığı ihaleleri kazanamaması, mevcut ihalelerinin iptal edilmesi faaliyetlerini sektöre ugratabilir ve mali durumunu olumsuz etkileyebilir. Yukarıda belirtilen sebepler veya bunlara benzer başka sebeplerle, Şirket'in yeni inşaat projelerini gerçekleştirememesi durumunda, bu durum, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek Şirket'in kârlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

12) Şirket, alt yüklenicilerinin bazı yükümlülüklerinden müstereken ve müteselsilen sorumludur. Bu nedenle Şirket, alt yüklenicilerinin tabi olduğu kanun ve yönetmeliklere uymaması sebebiyle birtakım yükümlülüklerle tabi olabilir veya bir takım hukuki taleplerle karşı karşıya kalabilir.

Şirket, inşaat yapım faaliyetlerinin tamamını veya bir kısmını alt yüklenicileri vasıtasıyla gerçekleştirmektedir. Türk iş mevzuatı uyarınca Şirket, alt yüklenicilerinin, kendi çalışanları için geçerli İş Kanunu, iş sağlığı ve güvenliği düzenlemelerine uymamalarından ve alt yüklenicilerinin çalışanlarının maaşlarını veya geçerli sosyal güvenlik primlerini ödememelerinden ve ayrıca alt yüklenicilerinin neden oldukları zarar veya kayıplardan da 4857 sayılı İş Kanunu'nun 2. maddesi uyarınca müstereken ve müteselsilen sorumludur.

Şirket'in alt yükleniciler ile müsterek ve müteselsil sorumluluğu nedeniyle, alt yüklenicilerin geçerli kanun ve yönetmeliklere uymamaları Şirket'in birtakım uyumsuzluklara taraf olmasına veya birtakım hukuki taleplerle karşı karşıya kalmasına sebep olabilir. Bu durum, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, operasyonel sonuçlarını ve itibarını olumsuz yönde etkileyebilir.

13) Şirket'in olağan faaliyetleri çerçevesinde Şirket'e veya Bağlı Ortaklıklarına karşı davalar açılabilir, Şirket tarafından ayrılan karşılıklar yeterli olmayabilir, Şirket tazminat ödemek zorunda kalabilir.

Şirket'in olağan faaliyetleri çerçevesinde tüketici uyumsuzlukları, ticari davalar, müşteri talepleri, işçi uyumsuzlukları, icra ve borç tahsilat işlemleri gibi hukuki muamele ve taleplere taraf olabilir, Şirket'e karşı yasal işlemler başlatılarak davalar açılabilir, tahkim kararları Şirket'e karşı işletilebilir. Şirket'in müşterileri, tedarikçileri, işverenleri, çalışanları ve/veya tüm paydaşları üçüncü taraflarca açılacak davaların muhatabı olabilmektedir. Şirket tarafından söz konusu davalar için ayrılan karşılıklar yeterli olmayabilir.

Şirket'e karşı kendi isteği ile işten ayrılan veya işten çıkartılan personel tarafından fazla mesai ve/veya tazminat, işe iade gibi davalar açılabilir. Davaların aleyhte sonuçlanması durumunda Şirket tazminat ödemek durumu ile karşı karşıya kalabilir.

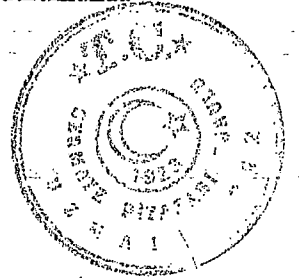
11 Subat 2022

50

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atayurtta Mah. Çarşı Sok. Dap Royal Center
No:16 E Blok Kat: 16/10 / İSTANBUL
Mersis No: 3330033218
Kırsal Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Mersis No: 0333003321800017
Rafet Yılmaz

Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

GARANTİ YATIRIM MENKUL KİYMETLER A.Ş.
Etiler Mah. İstiklal T. No: 10/10
Demirkent Sok. No: 10/10/10/10
Beşiktaş - İSTANBUL

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket ve Bağlı Ortaklıkları aleyhine açılmış dava tutarlarından oluşan risk tutarı toplam 8.045.594,15 Türk Lirasıdır.

Yukarıdaki durumların herhangi biri Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek Şirket'in kârlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

14) Şirket, vergi mevzuatındaki veya uygulamadaki değişiklikler, vergi oranlarındaki artışlar veya olası vergi denetimleri ve diğer denetimler ile SGK prim ücretlerindeki artışlar Şirket'in mali durumunu olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in fiili vergi oranı, vergi kanunlarındaki veya bunların yorumlanmasındaki değişikliklerden, SGK prim artışlarından veya Şirket yönetiminin ertelenmiş vergi varlıklarını kullanabilme kabiliyetindeki değişikliklerden etkilenebilmektedir. Şirket aynı zamanda uygulamaya konulan yeni vergiler veya geçerli vergi oranlarındaki artışlara maruz kalabilmektedir.

İşbu İzahname tarihi itibarıyla, kurumlar vergisi oranı 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25'tir. Buna karşılık kurumlar vergisi oranının sonradan artmayacağı konusunda herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Şirket'in herhangi bir mali yıldaki fiili vergi oranını oluşturan faktörler, sonraki mali yıl veya yıllar için geçerli olmayabilir. Aynı durum eşit durumdaki diğer şirketler için de geçerli olmakla birlikte, gelecek dönemlerde Şirket'in fiili vergi oranındaki bir artış, Şirket'in faaliyetleri, mali durumu ve beklentileri üzerinde olumsuz etkiye yol açabilir.

Şirket, aynı zamanda kendisini ek vergi yükümlülüklerine ve maliyetlerine maruz bırakabilecek olan vergi denetimlerine tabi tutulabilir. Vergi denetimleri ile birlikte Şirket vergi daireleri haricinde maliye gibi diğer kamu kurumlarının da denetimine tabi olmakla birlikte halka arz sonrasında diğer halka açık Şirketler gibi SPK'nın da denetim ve gözetimi altına girecektir. Söz konusu denetimlerde Şirket'in idari ve/veya vergi cezaları ile karşılaşması söz konusu olabilir. Ayrıca, Şirket'in çalışanlarına yönelik ödemekle yükümlü olduğu SGK primlerindeki artışlar veya vergi daireleri tarafından yapılan denetimler, Şirket'in faaliyetlerini ve mali durumunu olumsuz etkileyebilir.

15) Finansal raporlama standartlarındaki herhangi bir değişiklik, Şirket'in finansal durumunu, operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket, konsolide finansal tablolarını, TFRS ve TMS uyarınca hazırlamaktadır. TFRS ve TMS kapsamındaki finansal raporlama standartları ve ilişkili muhasebe hükümleri, uygulama yöntemleri ve faaliyet ile ilgili geniş kapsamlı yorumlar (gelirin tahakkuku, hizmet imtiyaz sözleşmeleri, işletme birleşmeleri, şerefiye ve ilişkili taraf işlemleri de dâhil ancak bunlarla sınırlı olmayan yorumlar) oldukça karmaşıktır ve yönetimin çok sayıda varsayımları, tahminleri ve muhakemelerini içermektedir. Buna ek olarak, Şirket'in finansal tabloları, yönetimin bazı

51

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Altıyıldırım Mahallesi, Söğütözü, Dap Royal Center
No:18 D. Blok Kat: Kat:10 / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 3330033218
Mersis No: 0333003321800017
Kalet Yılmaz



Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.
Nispetiye Mahallesi, Teşvikiye
Cemil Kent Sok. No: 14337
Beşiktaş - İSTANBUL



11 Şubat 2022

varsayımlarına (yatırım harcamaları performansı, enflasyon oranları ve faiz oranları ile ilgili varsayımlar gibi) dayalı olarak hazırlanmaktadır. Bu nedenle, anılan kurallardaki veya bunların yorumlanmasındaki değişiklikler veya dayanak varsayımlardaki tahminlerdeki veya yönetim muhakemelerindeki değişiklikler, rapor edilen veya beklenen finansal performansı önemli ölçüde değiştirebilir ve Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

16) Şirket'in karşılaşacağı tüm riskler sigortalanamayabilir, karşılaşılan hasar sigorta kapsamında olmayabilir, Şirket tazminatı tahsil edemevebilir.

Şirket inşaatları için inşaat tüm riskler (all-risks) ve işveren sorumluluk sigortalarını yaptırmaktadır. All risks sigortası şantiyedeki makine, ekipman ve yapılmış inşaatı doğal afet, yangın, sel gibi risklere karşı teminat altına almaktadır. Teminatl işveren sorumluluk sigortası ise iş yerinde meydana gelebilecek iş kazaları sonucunda işverene terettüp edecek hukuki sorumluluk ve ödeyebileceği tazminatları teminat altına almaktadır.

Bu kapsamda Çekmeköy projesi için 500.000.000 TL teminatl inşaat tüm riskler (all-risks) sigortaları ve 6.000.000 TL teminatl işveren sorumluluk sigortaları, Nişantaşı projesi için 470.000.000 TL teminatl inşaat tüm riskler (all-risks) sigortaları ve 6.000.000 TL teminatl işveren sorumluluk sigortaları yaptırılmıştır. Ancak, bu sigortalar potansiyel tehlike ve risklerden bazılarını karşılamayabilir.

Levent projesinde inşai imalat başlamadığı için henüz sigorta yaptırılmamıştır.

Bu sigorta poliçelerinin her biri, endüstri standartları ve uygulamalarına uygun olarak geleneksel istisnalara, muafiyetlere ve teminat limitlerine tabidir. Piyasa koşullarının bir sonucu olarak, belirli sigorta poliçeleri için primler ve kesintiler önemli ölçüde artabilir ve bazı durumlarda, belirli sigortalar yalnızca azaltılmış teminat tutarlarıyla kullanılabilir hale gelebilir. Ayrıca, Şirket'in makul kontrolünün ötesinde, bir sigorta şirketinin sigortalanabilir bir zararı karşılayacak mali kaynaklara sahip olmama riski de vardır. Sonuç olarak, bu olaylardan herhangi birinin meydana gelmesi, Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu ve nakit akışları üzerinde önemli bir olumsuz etkiye sahip olabilir.

17) Şirket'in performansı, üst yönetime ve diğer kritik kilit personelin Şirket'te devamına ve performansına bağlıdır. Kilit personel kaybı ve yerine kilit personel bulamamak Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in başarısı, üst yönetimine ve diğer kritik pozisyonda bulunan çalışanların sürekli ve devamlı çalışmasına bağlıdır. Şirket'te kritik konumda olan üst yönetimin bir kısmı aynı zamanda Şirket ortağıdır.

Ancak, Şirket'in gelecekteki başarısı, önemli ölçüde üst yönetimin ve diğer kilit personelin becerilerine, deneyimine ve çabalarına ve Şirket'e kesintisiz liderlik ve yönlendirme sağlama yeteneklerine bağlıdır. Yüksek nitelikli yeteneklerin mevcudiyeti ise sınırlıdır ve rekabet

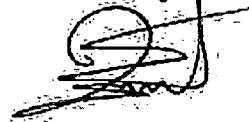
52

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

Ziya Yılmaz,
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Atayurtu Mahallesi, 15. Sokak, Dap Royal Center
Etiler, No:16/2 Blok, Çarşı Mahallesi / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 3330033218
Mersis No: 0833001321800017
Ziya Yılmaz



Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.
Central Meneklesiz
Demirçankent Sok. No: 34337
Beşiktaş - İSTANBUL



11 Şubat 2022

güçlüdür. Sonuç olarak, Şirket, mevcut bir üst düzey yönetim üyesini veya diğer kilit personelini elinde tutamayabilir ve bu durumda ihtiyaç duyduğu personeli istihdam edemeyebilir. Şirket'in gelecekteki başarısı, yeterli yetenekte çalışanlara sahip olma ve kalifiye personelce tercih edilen bir işyeri olma yeteneğine bağlı olacaktır.

Üst yönetim üyelerinin ve diğer kilit personelin elde tutulamaması, verimli bir şekilde değiştirilememesi ve yeni kalifiye personelin istihdam edilememesi ve geliştirilmesindeki başarısızlık, Şirket'in mali durumu, faaliyet sonuçları ve nakit akışları üzerinde önemli ve olumsuz bir etkiye sahip olabilir.

18) Halka arz sonrasında Halka Arz Eden Ortaklar'ın ana hissedarlar olarak Şirket üzerindeki kontrolü etkin olarak devam edecektir. Söz konusu pay sahiplerinin menfaatleri Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmeyebilir.

Halka arz sonrasında, Halka Arz Eden Ortaklar, temsil eden payların sahibi olacaktır. Ayrıca Şirket'in imtiyazlı A ve B Grubu nama yazılı paylarına sahip olmaları sebebiyle işbu İzahname'nin 19.3. bölümünde detaylı açıklanan, yönetim kurulu üyeliğine aday gösterme imtiyazları bulunmaktadır. Ayrıca Halka Arz Eden Ortaklar'dan Ziya Yılmaz'ın Şirket'in imtiyazlı A Grubu nama yazılı paylarına sahip olması sebebiyle Genel kurul toplantılarında her bir A Grubu payı için 5 (beş) oy hakkı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin belirlenmesi, kâr payı dağıtımı, tasfiye kararının verilmesi ve yeni pay çıkarılması gibi pay sahiplerinin onayını gerektiren işlemlerde Ziya Yılmaz, Rafet Yılmaz ve Dap Yapı'nın etkisi olabilecektir.

Bu kapsamda, halka arz sonrasında, anılan ana hissedarlar, Şirket'in yönetimini, strateji ve faaliyetlerini kontrol etmeye devam edecektir. Ziya Yılmaz, Rafet Yılmaz ve Dap Yapı'nın çıkarları ile Şirket'in azınlık pay sahiplerinin çıkarları birbirinden farklı olması, azlık pay sahiplerinin çıkarına olabilecek kararların alınmaması, önemli birtakım işlemlerin gecikmesi veya gerçekleşmemesi sonucunu doğurabilir.

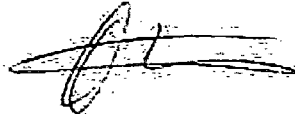
19) İş kazaları Şirket faaliyetinde peçici olarak işin durdurulmasına yol açabilir, çalışanların veya alt yüklenicilerin çalışanlarının etik dışı davranışları nedeniyle Şirket'in uğrayabileceği zararlar Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in inşaat faaliyetleri gerçekleştirdiği dikkate alındığında, iş kazaları, işçilerin zarar görmesi gibi durumlarda Şirket'te iş kaybı yaşanabilir. Bununla birlikte, Şirket'in kendi çalışanların veya alt yüklenicilerin çalışanlarının etik dışı davranışları nedeniyle Şirket'e karşı açılacak muhtemel tazminat davaları dolayısıyla Şirket'in mali durumu etkilenebilir. Şirket'in faaliyetleri olumsuz yönde etkilenebilir. İzahname dönemleri itibarıyla Şirket'te yaşanmış iş kazaları, Şirket'in faaliyetlerini önemli ölçüde aksatacak büyüklükte olmamıştır. Şirket, birtakım inşaat işlerinin görülmesi amacıyla ilişkili olan ve/veya ilişkili olmayan taraflardan hizmet almaktadır. İş Kanunu uyarınca Şirket, alt işverenlerin kendi çalışanlarıyla ilgili olarak iş sağlığı ve güvenliği mevzuatına aykırılıklarından, iş ilişkisinden doğacak işçilik

53

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına

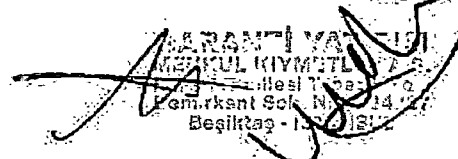
Ziya Yılmaz
DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Akayçeşme Mah. Akay Sok. Dap Royal Center
No:16 B Blok Kat: Mezzanine / İSTANBUL
Tic Sicil No: 271343/033218
MERSİS No: 0933003321890017
Rafet Yılmaz



Ziya Yılmaz



Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.



11 Şubat 2022