



DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
FİYAT TESPİT RAPORUNA İLİŞKİN DEĞERLENDİRME RAPORU – II

15.02.2023



İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLENDİRME RAPORUNUN AMACI.....	3
2. HALKA ARZA İLİŞKİN ÖZET BİLGİ.....	3
3. 11.02.2022 TARİHİNDE KAP'TA YAYIMLANAN FİYAT TESPİT RAPORU	4
4. DEĞERLEME SONUCU	5
5. HALKA ARZ SONUÇLARI.....	6
6. HALKA ARZ SONRASI FİNANSAL PERFORMANS	7
7. HALKA ARZ SONRASINDA YAŞANAN FİYAT HAREKETLERİ.....	12

DEĞERLENDİRME RAPORUNUN AMACI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.06.2013 tarih ve 28685 sayılı Resmi Gazete' de yayınlanan Pay Tebliği Seri: VII, No: 128.1 ("Tebliğ") 29. Madde 4. fıkrası uyarınca,

"Payların ilk halka arzında fiyat tespit raporunu hazırlayan halka arzda satışa aracılık eden kuruluşun, payların borsada işlem görmeye başlamasından sonraki bir yıl içinde en az iki değerlendirme raporu hazırlaması zorunludur. İki değerlendirme raporunun düzenlenmesi durumunda; ilk raporun payların borsada işlem görmeye başlamasından altı ay sonra yapılması ve ikinci rapor ile ilk rapor arasındaki sürenin asgari olarak dört ay olması ve bu raporlarda halka arz fiyatı ile borsa fiyatı arasındaki farklılıkların nedeni hakkında değerlendirmelerde bulunulması zorunludur. İki'den fazla beşten az değerlendirme raporu düzenlenmesi durumunda ise, bu raporlar arasında asgari olarak üç ay bulunması zorunludur. Bu fıkra çerçevesinde hazırlanan raporların KAP' ta ortaklığa ilişkin bölümde ve halka arzda satışa aracılık eden yetkili kuruluşun internet sitesinde yayımlanması zorunludur."

Dap Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi ("Dap" veya "Şirket") paylarının ilk halka arzında Tebliğ'in 29. Madde 1. fıkrası uyarınca konsorsiyum lideri Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ("Garanti BBVA Yatırım") tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu 11.02.2022 tarihinde KAP'ta yayımlanmış ve Şirket payları 24.02.2022 tarihinde işlem görmeye başlamıştır.

İşbu Değerlendirme Raporu, Fiyat Tespit Raporu'nu müteakip Tebliğ'in 29. Madde ve 4. fıkrası kapsamında hazırlanmış olup, Dap'ın nihai halka arz fiyatı ile rapor tarihi olan 15.02.2023 tarihine kadar (07.02.2023 piyasa kapanışı itibarıyla) oluşan borsa fiyatı arasındaki farklılıkların olası nedenleri hakkında değerlendirmeleri içermektedir.

İşbu rapor, değere ilişkin herhangi bir görüş içermemekte olup, raporda yer alan değerlendirmeler herhangi bir tavsiye niteliği taşımamaktadır.

HALKA ARZA İLİŞKİN ÖZET BİLGİ

Dap Gayrimenkul'ün mevcut pay sahiplerinden Ziya YILMAZ'ın sahip olduğu 18.012.000 TL nominal değerli 18.012.000 adet C grubu paylar ve Rafet YILMAZ'ın sahip olduğu 12.008.000 TL nominal değerli 12.008.000 adet C grubu paylar olmak üzere, toplam 30.020.000 TL nominal değerli 30.020.000 adet C grubu payın 18,50 TL sabit fiyattan halka arzına ilişkin İzahnamesi ve Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11.02.2022 tarihli toplantısında onaylanmıştır.

Şirket'in paylarının halka arzı kapsamında 1 TL nominal değerli payın 18,50 TL sabit fiyattan Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da talep toplama işlemleri 15-18 Şubat 2022 tarihleri arasında gerçekleştirilmiştir.

(TL)	
1 Adet Nominal Payın Halka Arz Fiyatı	18,50
Halka Arz Edilen Pay Adedi	30.020.000
Brüt Halka Arz Geliri	555.370.000

11.02.2022 TARİHİNDE KAP'TA YAYIMLANAN FİYAT TESPİT RAPORU

11.02.2022 tarihinde KAP' ta yayımlanan raporda kullanılan veriler değerlendirme uzmanlarınca güvenilir olduğu kabul edilen Şirket yönetiminin sağladığı bilgilere Ata Denetim tarafından TMS/TFRS kapsamında denetimden geçirilmiş 2018, 2019, 2020 yılsonu raporlama dönemleri itibarıyla hazırlanan bağımsız denetim raporları ile 30 Eylül 2020 ve 30 Eylül 2021 tarihlerinde biten 9 aylık dönemler için hazırlanan denetim raporlarına, Matriks ve CapitalIQ veri tabanlarına, kamuya açık olan kaynaklardan edilen bilgilere ve bulgulara dayanmaktadır.

Değerleme görevinin koşulları ve amacına uygun şekilde değer esası olarak Pazar Değeri dikkate alınmıştır. Değerleme yaklaşımları olarak ise UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri'nde belirtilen 3 değerlendirme yaklaşımının tamamı dikkate alınmıştır, fakat sadece Gelir Yaklaşımı yöntemlerinden olan İndirgenmiş Nakit Akımları (İNA) yöntemi kullanılmıştır.

Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi

UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri madde 20.1 uyarınca Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. UDS 105'in 20.2 maddesinin b bendi uyarınca değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi durumunda uygulanması zorunludur. Bu yaklaşım da UDS 200 İşletmeler ve İşletmedeki Paylar madde 50.1'de de belirtildiği üzere işletmelerin ve işletmedeki payların değerlendirilmesinde sıklıkla kullanılmaktadır. UDS 105'in 20.2 maddesinin b bendi uyarınca değerlendirme konusu varlığa önemli ölçüde hem faaliyet olarak hem de muhasebe standartları bakımından benzerlik taşıyan varlıkların olmadığı görülmektedir. Bu sebeple Dap Gayrimenkul'ün gerçekleşen finansallarının değerlendirme konusu varlığa önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların finansalları ile bire bir karşılaştırılabilir olmaması ve Şirket'in gelecekte yaratacağı değeri doğru bir şekilde yansıtamayacağı düşünüldüğünden pazar yaklaşımı değerlendirilmede kullanılmamıştır.

İndirgenmiş Nakit Akımları ("İNA") Yöntemi

İndirgenmiş Nakit Akışları yöntemi kapsamında 30.09.2021 ile 31.12.2026 dönemleri arasındaki nakit akışlarının projeksiyonu yapılmıştır. Projeksiyon dönemi sonrasında devam eden değer hesabında UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri'nin 50.22 maddesinin a bendi uyarınca sınırsız ömürlü varlıklar için kullanılabilen sabit büyüme yöntemi kullanılmıştır.

Şirket projelerini geliştirdiği arsaların sahibi olan Emlak Konut GYO ile "Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı" modeli üzerinden gelir yaratmaktadır. Satışların tahsilatları Emlak Konut GYO tarafından yapılmakta olup, hakkediş usulü ile gelir paylaşımı yapılarak Şirket nakit yaratmaktadır. Bu nedenle, İNA yöntemi kapsamında Şirket'in projelerden hakkediş faturası keserek yarattığı tahsilatlar ile proje maliyet ve giderleri dikkate alınarak serbest nakit akımları hesaplanmıştır.

Nihai dönem değeri belirlenirken, Şirket'in 2022-2026 yılları arasındaki ortalama nakit akışı (ONA) bulunmuş ve bu ortalamanın %2 ile büyüyeceği öngörülmüştür. Sektör geçmiş dönem büyümelerine bakıldığında, inşaat ve gayrimenkul sektörü 2011 ile 2020 yılları arasında yıllık

ortalama %10 büyüme göstermiştir. Sektör geçmiş dönem büyümelerin kıyasla %2 sonsuz büyüme öngörülerek daha muhafazakar bir yaklaşım sergilenmiştir. Şirket'in serbest nakit akımlarının hesaplanmasının ardından iskonto edilirken devam eden projeleri ve yeni projeleri için AOSM ayrı ayrı hesaplanarak uygulamaya alınmıştır.

Ağırlıklı Ortalama Sermaye Maliyeti Hesaplaması

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Nihai Dönem
Risksiz Getiri Oranı	22,97%	22,97%	22,97%	22,97%	22,97%	22,97%	14,82%
Hisse Senedi Risk Primi	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%
Şirket Risk Primi	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Yeni Proje Risk Primi	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Borç/(Borç+Özkaynaklar)	43,54%	43,54%	43,54%	43,54%	43,54%	43,54%	43,54%
Kaldıraçlı beta	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Efektif Vergi Oranı	25,00%	23,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
Sermaye Maliyeti (Devam Eden Projeler)	30,5%	30,5%	30,5%	30,5%	30,5%	30,5%	-
Sermaye Maliyeti (Yeni Proje)	32,5%	32,5%	32,5%	32,5%	32,5%	32,5%	24,3%
Borç Maliyeti (Vergi Öncesi)	20,43%	27,56%	27,56%	27,56%	27,56%	27,56%	17,79%
Borç Maliyeti (Vergi Sonrası)	15,3%	21,2%	21,2%	21,2%	21,2%	21,2%	14,23%
AOSM (Devam Eden Projeler)	23,87%	26,44%	26,80%	26,80%	26,80%	26,80%	-
AOSM (Yeni Projeler)	25,00%	27,71%	27,93%	27,93%	27,93%	27,93%	19,93%

İNA Yöntemiyle Hesaplanan İşletme Değeri

TL	30.09.2021-31.12.2021	31.12.2021-31.12.2022	31.12.2022-31.12.2023	31.12.2023-31.12.2024	31.12.2024-31.12.2025	31.12.2025-31.12.2026
Proje Satışlarından Tahsilat	149.383.602	1.323.146.306	1.959.252.913	3.459.716.845	1.905.080.718	1.196.173.764
Nakit Avans İadeleri	22.905.190	93.330.000	128.885.200	163.880.000	31.110.000	-
Toplam Nakit Girişleri	172.288.792	1.416.476.306	2.088.138.113	3.623.596.845	1.936.190.718	1.196.173.764
İnşaat Maliyetleri	82.383.173	890.601.790	897.343.440	753.156.767	252.849.115	-
İnşaat Maliyetleri Avans İadeleri (-)	18.679.482	40.113.840	66.661.266	2.066.988	-	-
Toplam İnşaat Maliyetleri Nakit Çıkışları	63.703.692	850.487.950	830.682.174	751.089.779	252.849.115	-
Satış, Pazarlama ve Genel Yönetim Giderleri	16.062.242	153.931.011	140.516.069	143.685.004	-	-
Bağış Ödemeleri	10.000.000	-	-	-	-	-
Tapu Harcı ve Marka Bedeli	1.808.353	30.171.497	87.087.043	100.542.586	56.646.543	35.739.337
Toplam Faaliyet Giderleri Nakit Çıkışları	27.870.594	184.102.508	227.726.443	244.227.590	56.646.543	35.739.337
Faaliyetlere İlişkin Net Nakış Akışı	80.714.507	381.885.848	1.029.729.496	2.628.279.477	1.626.695.060	1.160.434.427
Vergi	-	42.832.632	-	71.226.231	297.274.887	882.677.129
Serbest Nakit Akımları (Konsolide)	80.714.507	339.053.216	1.029.729.496	2.557.053.245	1.329.420.173	277.757.298
Azınlık Payları	1.468.787	-6.806.079	5.165.906	2.888.604	757.357	399.186
Serbet Nakit Akımları (Ana Ortaklık Payı)	79.245.720	345.859.294	1.024.563.591	2.554.164.641	1.328.662.816	277.358.112

İndirgeme Faktörü (Devam Eden Projeler)	0,97	0,84	0,67	0,52	0,41	0,33
İndirgeme Faktörü (Yeni Projeler)	0,97	0,84	0,66	0,51	0,40	0,31
İndirgenmiş Serbest Nakit Akımları	77.153.033	290.497.986	674.250.187	1.324.134.496	531.015.942	87.779.856

Projeksiyon Dönemi Değeri	2.984.831.500
Nihai Değer	1.969.940.983
İNA Şirket Değeri	4.954.772.483

Nihai değer hesaplanırken $(ONA \times (1+\%2) / (\%19,33-\%2)) \times 0,31$ formülü kullanılmıştır ve aşağıdaki tabloda nihai değer hesaplaması gösterilmiştir.

Nihai Değer	TL
2022-2026 Ortalama Nakit Akımı	1.106.121.691
Sonsuz Büyüme Oranı	2,00%
Ortalama Nakit Akımı x (1+%2)	1.128.244.125
2026 yılı Nihai Değeri	6.293.474.281
İskonto Faktörü	0,31
Nihai Değer Bugünkü Değeri	1.969.940.983

Projeksiyon dönemi boyunca değişen AOSM ile indirgenmiş nakit akımları üzerinden Şirket'in 30.09.2021 tarihindeki işletme değeri bulunmuş ve işletme değerinden net finansal borç tutarı çıkartılarak firmanın 30.09.2021 tarihindeki öz sermaye değeri 4.637.033.044 TL olarak hesaplanmıştır. 30.09.2021 tarihli öz sermaye değerinin, fiyat tespit raporu ve aynı zamanda da değerlendirme tarihi olan 03.02.2022 tarihindeki karşılığı, 2021 yılı Özkaynak maliyeti kullanılarak hesaplanmıştır. 03.02.2022 tarihindeki Şirket öz sermaye değeri **5.082.941.417 TL**'dir.

İNA Yöntemiyle Hesaplanan Özsermaye Değeri

İNA Şirket Değeri	4.954.772.483
Net Finansal Borç	317.739.439
İNA Özsermaye Değeri	4.637.033.044
Değerleme Tarihi Değerleme Faktörü	1,10
Değerleme Tarihi Özsermaye Değeri	5.082.941.417

DEĞERLEME SONUCU

Halka arz öncesi özsermaye değeri üzerinden belirlenen fiyata göre hesaplanan iskonto oranı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Halka Arz Fiyatı ve İskontosu

	Özet
Hesaplanan Özkaynak Değeri	5.082.941.417
Pay Adedi	200.000.000
Pay Başına Fiyat (TL)	25,41
Halka Arz Fiyatı (TL)	18,50
Halka Arz İskonto Oranı	%27,2
Halka Arz İskontolu Özkaynak Değeri	3.700.000.000

Halka arz satış fiyatı olarak belirlenen 18,50 TL, hesaplanan pay başına fiyat olan 25,41 TL'ye göre %27,2 iskontoludur.

HALKA ARZ SONUÇLARI

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin ("Dap Gayrimenkul", veya "Şirket") paylarının halka arzına ilişkin talep toplama işlemleri, 15-16-17-18 Şubat 2022 tarihleri arasında gerçekleşmiştir.

Şirket'in toplam 30.020.000 TL nominal değerli payları halka arz edilmiştir. Şirket'in 1 TL nominal değerli paylarının halka arz fiyatı 18,50 TL olarak belirlenmiş olup, 30.020.000 TL nominal değerli payların satışı sonucunda halka arz büyüklüğü 555.370.000 TL olarak gerçekleşmiştir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara planlanan tahsisat tutarının yaklaşık 2,5 katı, dağıtım yapılan tutarın ise 1,5 katı talep gelmiştir. Yatırımcılardan gelen yüksek talebin karşılanabilmesi amacıyla, Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar için ayrılan %10'luk tahsisat oranı Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar tahsisat grubuna aktarılmıştır.

Halka arz fiyatı üzerinden yatırımcı grubu bazında talep ve dağıtım bilgisi aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Yatırımcı Grubu	Planlanan Tahsisat		Talep			Dağıtım		
	Nominal Değer (TL)	Oran	Yatırımcı Sayısı	Nominal Değer (TL)	Oran	Yatırımcı Sayısı	Nominal Değer (TL)	Oran
Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar	15.010.000	50%	50.612	37.844.730	90,0%	45.390	25.815.806	86,0%
Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar	12.008.000	40%	46	4.204.194	10,0%	46	4.204.194	14,0%
Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar	3.002.000	10%	0	0	0,0%	0	0	0,00%
TOPLAM	30.020.000	100%	50.658	42.048.924	100%	45.436	30.020.000	100%

HALKA ARZ SONRASI FİNANSAL PERFORMANS

Şirket, paylarının 24.02.2022 tarihinde Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamasının ardından 2022 yılı ilk 3 aylık, 6 aylık ve 9 aylık finansal verilerini açıklamıştır. Şirket'in Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) doğrultusunda hazırlanan finansal tablolarına ilişkin özet bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Gelir Tablosu (TL)	30.Eyl 2022	30.Eyl 2021	30.Haz 2022	30.Haz 2021	31.Mar 2022	31.Mar 2021
Net Satışlar	2.184.278.716	602.801.332	1.095.454.607	158.774.332	134.766.646	118.134.341
Brüt Kar	1.265.136.761	352.284.253	540.286.728	90.530.178	37.281.726	71.523.766

<i>Brüt Kar Marjı</i>	57,92%	58,44%	49,32%	57,02%	27,66%	60,54%
Esas Faaliyet Karı	1.081.864.679	269.134.987	441.056.297	48.766.666	4.026.747	65.710.525
FAVÖK	1.084.240.373	269.786.259	442.545.048	49.144.386	4.401.154	65.855.440
<i>FAVÖK Marjı</i>	49,64%	44,76%	40,40%	30,95%	3,27%	55,75%
Net Dönem Karı	867.390.702	216.230.241	349.300.122	39.026.708	2.004.890	54.285.643

Bilanço (TL)	30.Eyl 2022	30.Haz 2022	31.Mar 2022	31.Ara 2021
Nakit ve nakit benzeri	144.065.240	155.409.077	138.266.361	138.971.946
Ticari alacaklar	4.210.937	2.548.869	2.470.537	2.396.971
Diğer alacaklar	121.551.432	159.700.155	397.839.673	113.400.988
Müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar	313.805.186	313.805.186	313.805.186	313.805.186
Stoklar	43.047.220	33.651.184	128.363.772	85.253.376
Peşin ödenmiş giderler	364.648.089	312.598.391	279.503.632	154.147.418
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	3.413.797	1.049.153	331.863	1.503.308
Diğer dönen varlıklar	114.058.566	5.101.263	5.830.402	8.322.993
Dönen Varlıklar	1.108.800.467	983.863.278	1.266.511.426	817.802.186
Ticari alacaklar	2.101.035	3.617.760	3.636.006	3.655.228
Diğer alacaklar	304.166.134	298.006.585	29.640.785	338.705.142
Müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar	3.577.163.057	2.460.169.438	1.488.158.514	1.353.190.591
Kullanım hakkı varlıkları	5.968.748	6.319.850	-	-
Maddi duran varlıklar	12.966.364	7.703.934	6.860.309	5.665.061
Maddi olmayan duran varlıklar	3.093.242	2.268.910	2.295.394	2.263.942
Peşin ödenmiş giderler	1.566.400	2.347.543	1.287.650	1.287.650

Ertelemiş vergi varlığı	76.405.145	58.673.984	47.839.551	37.039.158
Diğer duran varlıklar	89.190.849	143.017.948	105.693.608	73.998.665
Duran Varlıklar	4.072.620.974	2.982.125.952	1.685.411.817	1.815.805.437
TOPLAM VARLIKLAR	5.181.421.441	3.965.989.230	2.951.923.243	2.633.607.623
Kısa vadeli borçlanmalar	4.217.871	4.024.678	2.858.933	2.725.766
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	240.591.205	212.796.948	170.769.882	165.647.871
Ticari borçlar	57.581.928	53.609.706	69.630.368	29.125.410
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	6.040.304	4.546.550	3.453.330	2.485.433
Diğer borçlar	120.509.977	106.061.756	91.178.194	99.279.769
Ertelemiş gelirler	221.318.382	216.621.782	204.473.320	201.829.434
Dönem karı vergi yükümlülüğü	2.436.559	1.064.066	-	316.273
Kısa vadeli karşılıklar	62.348.593	34.767.931	10.240.751	14.480.199
Kısa Vadeli Yükümlülükler	715.044.819	633.493.417	552.604.778	515.890.155
Uzun vadeli borçlanmalar	588.129.990	501.242.755	326.367.619	323.893.460
Diğer borçlar	20.455.462	14.076.641	13.800.770	11.914.425
Ertelemiş Gelirler	1.802.968.080	1.429.218.728	1.122.645.026	857.769.294
Uzun vadeli karşılıklar	4.395.456	1.972.374	1.250.683	605.338
Ertelemiş vergi yükümlülüğü	445.736.820	298.517.405	194.850.479	185.161.495
Uzun vadeli yükümlülükler	2.861.685.808	2.245.027.903	1.658.914.577	1.379.344.012
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	1.604.690.814	1.086.741.044	739.902.659	737.892.545
Kontrol gücü olmayan paylar	-	726.866	501.229	480.911
Özkaynaklar	1.604.690.814	1.087.467.910	740.403.888	738.373.456
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR	5.181.421.441	3.965.989.230	2.951.923.243	2.633.607.623

BORÇLULUK RASYOLARI	30.Eyl 2022	30.Haz 2022	31.Mar 2022	31.Ara 2021
Toplam Borçlar/Özkaynaklar	2,23	2,65	2,99	2,57
Net Finansal Borç/Özkaynaklar	0,52	0,66	0,68	0,67
Toplam Varlıklar/Özkaynaklar	3,23	3,65	3,99	3,57

Şirketin hasılatı 2022'nin ilk 3 aylık döneminde 2021'in aynı dönemine göre %14, 2022'nin ilk 6 aylık döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %590 ve 2022'nin ilk 9 aylık döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %262 oranında artış göstermiştir. Şirket hasılatındaki bu büyümenin asıl nedeni 2021 ilk 9 ayında 149.147.534 TL olan Çekmeköy Projesi gelirlerinin 2022 ilk 9 ayında 402.967.238 TL'ye çıkması ve aynı zamanda 2021 ilk 9 ayında Levent Projesinden hiç gelir yazılmamışken 2022'nin aynı döneminde 1.186.036.866 TL gelir yazılmasından kaynaklanmaktadır. Şirketin brüt kar marjı 2021'in ilk 3 aylık döneminde %61 civarındayken 2022'nin ilk 3 ayında %28'e gerilemiştir. 2021'nin ilk 6 ayı için %57 seviyesinde olan brüt kar marjı 2022'in ilk 6 aylık döneminde ise %49 olarak ve 2021'in ilk 9 ayında %58 seviyesinde olan brüt kar marjı 2022'nin ilk 9 ayında aynı seviyede kalmıştır.

Şirket'in sahip olduğu nakit ve nakit benzerleri 31.12.2021 yıl sonu itibarıyla 138.971.946 TL iken, 2022'nin ilk 3 ayı sonunda 138.266.361 TL ile paralel seyretmiş, ilk 6 ay sonunda 155.409.077 TL'ye yükselmiş ve ilk 9 ayında 144.065.240 TL'ye düşmüştür. Aynı dönem için Şirket'in finansal borçluluğu ise azalma eğilimi göstermiştir. Sonuç olarak Şirket'in net finansal borç/özkaynaklar oranı 31.03.2022'de 0,68 seviyesindeyken 30.06.2022 itibarıyla 0,66 ve 30.09.2022 itibarıyla 0,52 seviyesine gelmiştir.

Şirket'in bilançosunda dönen ve duran varlıklarda yer alan müşteri sözleşmelerinden doğan varlıklar kalemi kısa ve uzun vadeli sözleşme varlıklarını temsil etmektedir. Kısa vadeli sözleşme varlıklarında Validebağ Projesi'nden doğan 313.805.186 TL, 31.12.2021- 31.09.2022 tarihleri arasında değişiklik göstermemiştir. Uzun vadeli sözleşme varlıklarında ise devam eden Çekmeköy, Nişantaşı ve Levent Projelerine ait hasılat paylaşım sözleşmesine ilişkin varlıklar yer almaktadır. Her üç projeye ait tutarların 2022'nin ilk 9 ayında 2021 yıl sonuna göre artış gösterdiği görülmektedir. Bu sebeple 2021 yıl sonunda 1.353.190.591 TL olan uzun vadeli sözleşme varlıkları 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 3.577.163.057 TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in duran varlıklarda yer alan diğer alacaklar hesabında 31.06.2022 ve 30.09.2022 tarihli hesap dönemlerinde göre büyük artış görülmektedir. Bu artışın en büyük nedeni fiyat tespit raporunun hazırlandığı dönemde var olmayan ve Şirket'in değeri hesaplanırken hesaba katılmayan Ataşehir Projesine verilen 268.380.000 TL nakit teminattan kaynaklanmaktadır. Bu sebeple ilgili projeye ait tutarlar aşağıda gösterilmekte olan varsayımlar analizinde dikkate alınmamıştır.

Dap Gayrimenkul'ün Fiyat Tespit Raporu'nda yer alan ve Garanti Yatırım tarafından hazırlanan 2022 yıl sonu projeksiyonu ve 01.01.2022 -30.09.2022 tarihlerinde gerçekleşen verileri aşağıdaki tabloda karşılaştırmalı şekilde özetlenmiştir.

	FTR Varsayım	Gerçekleşen	Gerçekleşme Oranları
TL	31.12.2021-31.12.2022	31.12.2021-30.09.2022	31.12.2021-31.12.2022
Toplam Nakit Girişleri	1.416.476.306	1.275.655.234	90%
Toplam İnşaat Maliyetleri Nakit Çıkışları	850.487.950	1.053.698.288	124%
Toplam Faaliyet Giderleri Nakit Çıkışları	184.102.508	182.030.621	99%
Faaliyetlere İlişkin Net Nakış Akışı	381.885.848	39.926.325	10%
Vergi	42.832.632	-2.120.286	-5%
Serbest Nakit Akımları (Konsolide)	339.053.216	37.806.039	11%

Şirket'in halka arz esnasında hazırlanmış olan fiyat tespit raporunda yer alan nakit akış tablosu, Şirket kayıtlarından ve 31.12.2021 ve 30.09.2022 tarihli bağımsız denetim raporlarından elde edilen gerçekleşen veriler ile karşılaştırılmıştır. Buna göre 2022 yıl sonu için tahmin edilen toplam nakit girişlerinde proje satışlarından tahsilatlar beklenen daha yüksek gerçekleşmiştir. 2022 yılının ilk 9 aylık dönemine bakıldığında tüm yıl için tahmin edilen 1.416.476.306 TL'lik nakit girişinin 9 ay itibarıyla %90'ının tamamlandığı görülmektedir. Bunun en önemli sebeplerinden biri Levent Projesi'nde 2021 yılında Emlak Konut GYO'ya aralarındaki sözleşmeye ilişkin olarak verilen nakit teminat tutarının 311.100.000 TL'lik kısmının 2022 yılının ilk 9 ayında geri alınmasından kaynaklanmaktadır.

2022 yılının tamamı için inşaat maliyetleri ile ilgili nakit çıkışı 850.487.950 TL olarak tahmin edilirken 2022'nin ilk 9 ayında bu tutarın %124'ünün gerçekleştiği görülmektedir. Beklenenden daha fazla nakit çıkışının oluşmasının en önemli sebebi ilk 9 ayda Levent Projesi için Dap Yapı'ya ilk 9 ayda 249.657.149 TL inşaat avansı verilmesidir. Buna ek olarak aynı dönemde inşaat malzemelerinde gerçekleşen fiyat artışları sebebiyle artan maliyetlerden dolayı projeksiyonun %124'üne ilk 9 ayda ulaşılmıştır.

Proje bazında inşaat tamamlanma oranlarının fiyat tespit raporunda kullanılan varsayımları ile ilgili dönemlerdeki gerçekleştirmeleri aşağıdaki tabloda özetlenmektedir.

İnşaat Tamamlanma Oranı	FTR Varsayım		Gerçekleşen
	31.12.2021-31.12.2022 (T)	31.12.2021-30.09.2022 (T)*	31.12.2021-30.09.2022
Validebağ	0,00%	0,00%	0,00%
Çekmeköy	30,00%	22,50%	27,44%
Nişantaşı	30,00%	22,50%	19,88%
Levent	30,00%	22,50%	17,90%

* * 2022 yıl sonu için FTR varsayımının %75'i hesaplanmıştır.

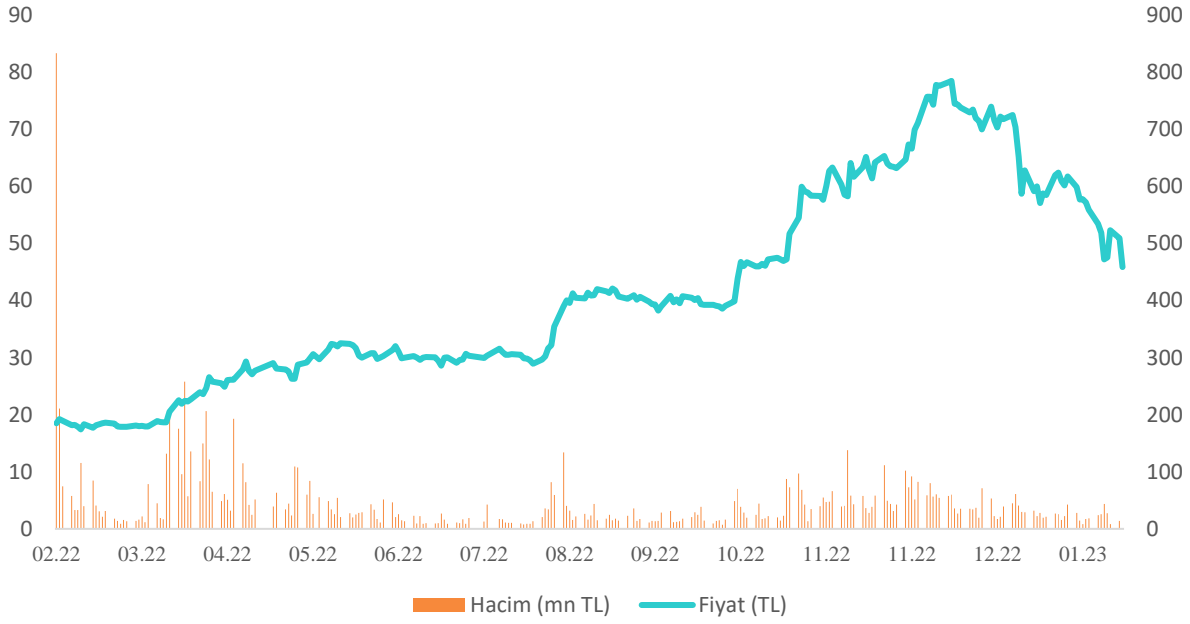
Toplam faaliyet giderleri ile ilgili gerçekleşen nakit çıkışının 2022 yılının ilk 9 ayında beklentilerin %99'u oranında gerçekleştiği görülmektedir.

Sonuç olarak, Şirket'in 2022 yılı ilk 9 ay gerçekleştirmeleri ile fiyat tespit raporunda öngörülen serbest nakit akımları karşılaştırıldığında yukarıda belirtilen sebeplerden dolayı gerçekleştirmelerin projeksiyonların altında kaldığı görülmektedir. Fakat bu karşılaştırma

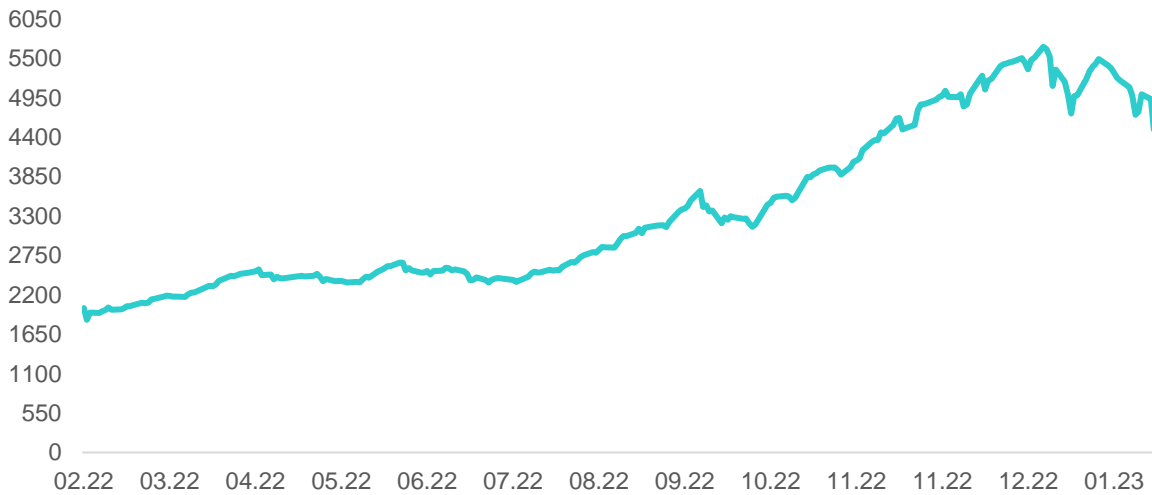
yapılırken zamanlamadan kaynaklı dönemler arası geçişin olacağı göz önüne alınmalıdır. Örneğin, Levent Projesi için Dap Yapı'ya verilen inşaat avansı, inşaat ilerledikçe yapılan hakkeşler ile inşaat maliyetlerine yansıtılacak olup verilen avans tutarı kadar sonraki dönemlerde inşaat harcamaları ile ilgili nakit çıkışı gerçekleşmeyecektir.

HALKA ARZ SONRASINDA YAŞANAN FİYAT HAREKETLERİ

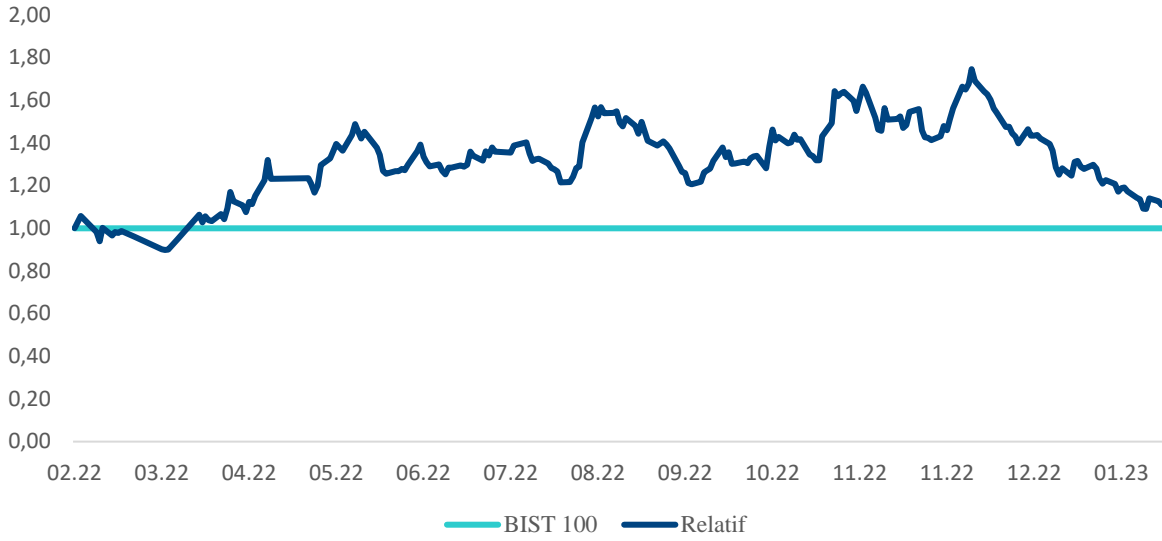
Dap Gayrimenkul'ün payları, 24 Şubat 2022 tarihinde 18,50 TL fiyatla Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamış olup ilk günlük kapanış fiyatı 19,24 TL' ye ulaşmıştır. Şirket paylarının 07.02.2023 tarihindeki borsa kapanış fiyatı 45,86 TL'dir.



Dap Gayrimenkul'ün paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren BIST 100 endeksinin gelişimi aşağıda sunulmaktadır.



Dap Gayrimenkul pay fiyatının BIST 100 endeksine göre performansı aşağıdaki grafikte karşılaştırmalı olarak sunulmaktadır.



24.02.2022 tarihinde 1 TL nominal değerli pay başına 18,50 TL seviyesindeki halka arz fiyatı ile Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlayan Dap Gayrimenkul, 07.02.2023 tarihi itibarıyla 45,86 TL fiyat seviyesinden kapanmıştır. Payların işlem görmeye başladığı günden bir gün önce, yani 23.02.2022 tarihinde 2016,03 seviyesinde kapanan BIST 100 endeksi ise 07.02.2023 tarihi itibarıyla 4505,34 seviyesinden kapanmıştır.

Ülkemizde 06.02.2023 tarihinde 10 ilde (Kahramanmaraş, Gaziantep, Malatya, Osmaniye, Diyarbakır, Şanlıurfa, Adana, Adıyaman, Hatay ve Kilis) meydana gelen 7.7 ve 7.6 büyüklüğündeki depremler sebebiyle 07.02.2023 tarihinde BİST-100 endeksi %10 oranında düşüşle günü 4.505,34 seviyesinden kapamıştır. Bu tarihten itibaren Borsa İstanbul kararı ile endeksteki işlemler durdurulmuş olup işbu rapor tarihi itibarıyla BİST-100 endeksinde en son işlem gerçekleşen tarih 07.02.2023'tür. Endeksteki bu düşüşe bağlı olarak Dap Gayrimenkul'ün pay fiyatı da 07.02.2023 tarihinde bir önceki güne oranla %10 aşağıdadır.

07.02.2023 tarihi itibarıyla Dap Gayrimenkul'ün pay fiyatı, halka arz fiyatına göre %148 oranında yukarıdadır. BIST 100 endeksi aynı dönem boyunca %123 oranında değer kazanmıştır. Dap Gayrimenkul hisse senedinin halka arz edildiği günden bu yana BİST-100 Endeks'ine relatif getirisi %10,9 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Halka arz sonrası pay fiyatının ikincil piyasadaki hareketleri halka arza ilişkin İzahnamede belirtilen risk faktörlerine bağlı olarak dalgalanmalar gösterebilir. Bu faktörler arasında Şirket'in faaliyet performansı, bağlı olduğu sektöre ilişkin gelişmeler ve özellikle bu gelişmelerin yatırımcılar nezdinde nasıl algılandığı fiyata etki eden temel etkenler arasındadır. Temel etkenlerin yanı sıra bunlarla bağlantılı veya orantılı olmayan fiyat ve işlem hacmi dalgalanmaları, yatırımcı tabanının niteliği ve yatırımcı davranışlarına bağlı olarak ortaya çıkabilir. Bu duruma ek olarak Şirket, kendisi hakkında aşağıda yer alan özel durum açıklamalarını yayımlanmıştır. Yayımlanan özel durum açıklamalarının, nihai halka arz fiyatı ile borsa fiyatı arasındaki oluşan farklılıkların olası nedenleri arasında olduğu düşünülmektedir.

12.10.2022 – Yeni Levent STG Artışı

“Şirketimiz projelerinden İstanbul Sarıyer Ayazağa Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (Yeni Levent)'nin yüklenicisi ile yapılan sözleşmeye ek protokol ile 1.244.400.000,00 TL olan Asgari Şirket Payı Toplam Geliri, 1.565.341.801,20 TL'ye yükselmiştir.”

12.10.2022 – İstanbul Sarıyer Ayazağa Satış Toplam Geliri Artışı

“Şirketimizin, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile imzalamış olduğu İstanbul Sarıyer Ayazağa Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (Yeni Levent) Sözleşmesi'ne göre 3.111.000.000,00-TL olan Satış Toplam Geliri Ek-2 No.lu Protokol ile 3.913.354.503,00-TL'ye yükselmiştir.

Buna göre, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Asgari Şirket Payı Toplam Geliri 1.244.400.000,00-TL'den 1.565.341.801,20 TL'ye, DAP Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin Yüklenici Payı Toplam Geliri 1.866.600.000,00 TL'den 2.348.012.701,80 TL'ye yükselmiştir.”

19.10.2022 – İzmir Alaçatı Arsa Alımı

“22.09.2022 tarihli KAP duyurumuzda Şirketimizin, "T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tarafından Satışa Sunulan Taşınmazların Açık Artırma ile Satış" müzayedesine katıldığını ve en yüksek teklifi verdiği duyurulmuştu. Söz konusu arsanın satın alma işlemlerine ilişkin T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile yapılan görüşmeler tamamlanmış ve Gayrimenkul Satış Sözleşmesi 19.10.2022 tarihinde (bugün) imzalanmıştır. İhale bedelinin %25'i olan 20.050.000 TL peşinat olarak ödenmiş olup geriye kalan kısım 24 ay vadeli şekilde ödenecektir. Arsa bedelinin vadeye bağlanan tutarına sözleşme imza tarihinden itibaren yıllık %9 oranında basit faiz (vade farkı) uygulanacak ve vade farkı ödemeleri satış bedeli taksit ödemeleri ile aynı tarihte yapılacaktır. Tasarruf sahiplerinin ve kamuoyunun bilgisine sunarız.”

22.10.2022 – 2022 3. Dönem Satış Rakamları

“Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve Şirketimiz tarafından hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmekte olan projelerde 30 Eylül 2022 tarihi itibarı ile satış vaadi sözleşmesi imzalanmak suretiyle gerçekleştirilen satışlara dair bilgiler aşağıdaki gibidir;

Proje	Toplam Bağımsız Bölüm Adedi	Toplam Brüt Satış Alanı (m2)	Satılan Bağımsız Bölüm Adedi	Satılan Bağımsız Bölümlerin Brüt Satış Alanı (m2)	Satılan Bağımsız Bölümlerin Satış Bedeli (KDV Hariç TL)
Çekmeköy Ormanköy	987	116.903	976	115.272	1.677.885.554
Nişantaşı Koru	161	43.393	131	33.879	2.211.344.054
Yeni Levent (1.Etap)	428	56.913	357	43.469	3.295.786.957
Toplam	1.576	217.209	1.464	192.620	7.185.016.565

Ayrıca;

-Nişantaşı Koru projesinde yaklaşık 5.500 m2 brüt satış alanına sahip ofis bloğunun henüz satışına başlanmamıştır,

-Yeni Levent projesinin 2. etabı ile ilgili olarak; mevcut durum itibarı ile yaklaşık 75.000 m2 brüt satış alanına sahip olması planlanan bağımsız bölümlerin henüz satışına başlanmamıştır,

- Validebağ Konakları projesinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Istlife Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında yapılan paylaşımlar neticesinde Şirketimize kalan 12 adet bağımsız bölümden 6 adedi satılmış ve teslim edilmiştir. Söz konusu projede Şirketimiz portföyünde kalan 6 adet bağımsız bölümün ön satışı yapılmamış olup satış çalışmaları devam etmektedir,

-Çekmeköy Ormanköy projesinde talep sahibi müşterilerin bağımsız bölümlerinin birleştirilmesi amacıyla tadilat ruhsatı alınmış olup, birleşen bağımsız bölümler nedeni ile projedeki bağımsız bölüm sayısı ve satış adedi azalmış ancak toplam brüt satış alanında ve satılan bağımsız bölümlerin brüt satış alanında bir değişiklik olmamıştır,

- İstanbul Ataşehir Doğu Bölgesi 3. Etap projesinde proje geliştirme süreci devam etme

- Kocaeli / Kartepe projesinde proje geliştirme süreci devam etmektedir,

- İzmir-Çeşme-Alaçatı projesinde proje geliştirme süreci devam etmektedir,

Kamuoyunun bilgisine arz ederiz.”

25.10.2022 – Muğla Bodrum Ortakent Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi

“Şirketimiz (%51) ile Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş. (%49) ortak girişimi, Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından 25.10.2022 tarihinde (bugün) düzenlenen "Muğla Bodrum Ortakent Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ihalesinin 1. oturumuna (ön yeterlilik bölümüne) katılmıştır. İhale süreci ile ilgili gelişmeler ayrıca duyurulacaktır.

Tasarruf sahiplerinin ve kamuoyunun bilgisine sunarız”

01.11.2022 – Nişantaşı Koru STG Artışı

“Şirketimiz projelerinden İstanbul Şişli Teşvikiye Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İşi (Nişantaşı Koru) 'nin yüklenicisi ile yapılan sözleşmeye ek protokol ile 995.151.134,80 TL olan Asgari Şirket Payı Toplam Geliri, 1.318.928.853,60 TL'ye yükselmiştir.”

01.11.2022 – Nişantaşı Koru Satış Toplam Geliri Artışı

“Şirketimizin, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile imzalamış olduğu İstanbul Şişli Teşvikiye Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İşi (Nişantaşı Koru) Sözleşmesi'ne göre 2.487.877.837 TL olan Satış Toplam Geliri Ek-5 No.lu Protokol ile 3.297.322.134-TL'ye yükselmiştir.

Buna göre, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (%40) 995.151.134,80-TL'den 1.318.928.853,60 TL'ye, DAP Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin Yüklenici Payı Toplam Geliri (%60) 1.492.726.702,20 TL'den 1.978.393.280,40 TL'ye yükselmiştir.”

03.11.2022 – Yeni Levent - Yapı Ruhsatı

“Şirketimizin Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile imzalamış olduğu "İstanbul Sarıyer Ayazağa Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesi" kapsamında; geliştirmekte olduğumuz projenin yer aldığı 10648 ada 1 nolu parselde Levent 1 Etap ve 2. Etap birleştirilerek yapı ruhsatı revize edilmiş olup Tadilat Yapı Ruhsatı alınmıştır. Daha önce 448 adet konut sayısı 431 konut 20 ticari ünite olarak yenilenmiştir. Ayrıca 527 adet konut ve 32 adet ticari ünite için Yeni Yapı Ruhsatları 02.11.2022 (dün) tarihinde alınmıştır. Levent Projesi kapsamında 958 adet konut ile 52 adet ticari ünite olmak üzere toplam bağımsız bölüm sayısı 1010 adet olmuştur.

Tasarruf sahiplerinin ve kamuoyunun bilgisine sunarız”

03.11.2022 – Muğla Bodrum Ortakent Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi

“Şirketimiz (%51) ile Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş. (%49) ortak girişimi, Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından 03.11.2022 tarihinde (bugün) düzenlenen "Muğla Bodrum Ortakent Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ihalesinin 2.oturumuna katılmıştır. Ortak Girişim Grubumuz İhalede en yüksek 2. teklifi vermiştir. İhale süreci ile ilgili gelişmeler ayrıca duyurulacaktır.

Tasarruf sahiplerinin ve kamuoyunun bilgisine sunarız.”

11.11.2022 – Devralma suretiyle kolaylaştırılmış usulde birleşme işlemine ilişkin SPK başvurusu-Revize

“27.09.2022 tarihinde kamuya açıklandığı üzere, Şirketimizin %100 İştiraki olan Dap Nişantaşı Kuru İnşaat San. ve Tic. A.Ş. ve DAP Ormanköy Çekmeköy İnşaat San. ve Tic.A.Ş. ile 30.06.2022 tarihli Mali Raporları esas alınarak devralma suretiyle kolaylaştırılmış usulde birleşmesine karar verdiğini ve bu kapsamda Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunduğu duyurulmuştur. Birleşme sürecine ilişkin olarak Şirketimiz, 11.11.2022 (bugün) tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na 30.06.2022 tarihli Mali Raporlar yerine 30.09.2022 tarihli Mali Raporları esas alarak daha önce yapılan başvuruyu revize etmiştir. Başvuru ile ilgili süreç ile ilgili gelişmeler kamuoyu ile paylaşılacaktır.

Tasarruf sahiplerinin ve kamuoyunun bilgisine sunarız.

Saygılarımızla,”

17.11.2022 – İstanbul Eyüpsultan Kemerburgaz Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi

“Şirketimiz (%51) ile Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş. (%49) ortak girişimi, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Emlak Konut) tarafından 15.11.2022 tarihinde düzenlenen ve 17.11.2022 tarihinde (bugün) yayınlanan " İstanbul Eyüpsultan Kemerburgaz Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ihalesinin 1. Oturumuna (ön yeterlilik bölümüne) katılmıştır. İhale süreci ile ilgili gelişmeler ayrıca duyurulacaktır.

Tasarruf sahiplerinin ve kamuoyunun bilgisine sunarız.”

22.11.2022 – İstanbul Eyüpsultan Kemerburgaz Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi

“Şirketimiz 22.11.2022 tarihinde (bugün), Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından düzenlenen " İstanbul Eyüpsultan Kemerburgaz Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi " ihalesinin 2. oturumuna katılmış olup ihale lehimize sonuçlanmamıştır.

Kamuoyunun bilgisine sunarız.”

06.12.2022 – Muğla Bodrum Türkbükü Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi

“Şirketimiz (%51) ile Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş. (%49) ortak girişimi, Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından 06.12.2022 tarihinde (bugün) düzenlenen "Muğla Bodrum Türkbükü Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ihalesinin 1. oturumuna (ön yeterlilik bölümüne) katılmıştır. İhale süreci ile ilgili gelişmeler ayrıca duyurulacaktır.

Tasarruf sahiplerinin ve kamuoyunun bilgisine sunarız”

06.12.2022 – Devralma suretiyle kolaylaştırılmış usulde birleşme işlemine ilişkin SPK onayı

“Şirketimizin %100 hissedarı olduğu Dap Nişantaşı Kuru İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Dap Ormanköy Çekmeköy İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümleri ve 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20. maddelerinde düzenlenen kolaylaştırılmış birleşme hükümleri uyarınca düzenlenen devralma suretiyle kolaylaştırılmış usulde birleşmesine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 02.12.2022 tarih ve 70/1711 sayılı kararı ile onay verilmiştir.

Tasarruf sahiplerinin ve kamuoyunun bilgisine sunarız.”

15.12.2022 – Muğla Bodrum Türkbükü Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi

“Şirketimiz (%51) ile Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş. (%49) ortak girişimi, Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından 15.12.2022 tarihinde (bugün) düzenlenen "Muğla Bodrum Türkbükü Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ihalesinin 2.oturumuna katılmıştır. Ortak Girişim Grubumuz İhalede en yüksek 2. teklifi vermiştir. İhale süreci ile ilgili gelişmeler ayrıca duyurulacaktır.

Tasarruf sahiplerinin ve kamuoyunun bilgisine sunarız”

20.12.2022 – Devralma suretiyle kolaylaştırılmış usulde birleşme işleminin tescili hk.

“Şirketimizin %100 hissedarı olduğu Dap Nişantaşı Kuru İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Dap Ormanköy Çekmeköy İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümleri ve 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20. maddelerinde düzenlenen kolaylaştırılmış birleşme hükümleri uyarınca düzenlenen devralma suretiyle kolaylaştırılmış usulde birleşme işlemi 20/12/2022 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir.

Tasarruf sahiplerinin ve kamuoyunun bilgisine sunarız.”

28.12.2022 – İlişkili Taraf İşlemleri Raporunun Sonuç Bölümü Hk.

“Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 28/12/2022 tarihli toplantısında Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) Seri II.17.1 sayılı tebliğinde yer alan "Yaygın ve Süreklilik Arz Eden İşlemler" maddesine istinaden hazırlanan "İlişkili Taraf İşlemlerine İlişkin Raporun" sonuç bölümü aşağıda sunulmaktadır;

İlişkili Taraf İşlemlerine İlişkin Raporun Sonuç Bölümü:

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin (Tebliğ) 10. maddesine istinaden, Şirketin Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerinin, 2022 hesap dönemi içerisindeki tutarının, kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolar olan 2021 yılı finansal tablolarında yer alan satılan malın maliyeti tutarının %10'undan fazlasına ulaşması öngörülmekte olup, işbu raporda; Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile yapılan ve 2022 içerisinde benzer koşullarla devam ettirilmesi öngörülen işlemlerin koşulları, fiyat belirleme yöntemi ve bu yöntemin seçilmesindeki gerekçeler açıklanarak, işlemlerin piyasa koşullarına uygunluğu hakkında bilgi sunulmuştur.

Tasarruf sahiplerinin ve kamuoyunun bilgisine sunarız.”

28.12.2022 – Ormanköy Çekmeköy Kısmi Geçici Kabul

“Şirketimiz projelerinden İstanbul Çekmeköy Taşdelen Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş kapsamında (Ormanköy Çekmeköy), 558 Ada 2 Parsel Konut + Ticaret Blokları ve 559 Ada 2 Parsel Sosyal Kültürel Tesisin kısmi geçici kabulü yapılmış olup Kısmi Geçici Kabul Tutanağı 26.12.2022 tarihinde onaylanmıştır.”

04.01.2023 – Yeni Levent Satış Toplam Geliri Artışı Hk.

“Şirketimizin Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.ile imzalamış olduğu İstanbul Sarıyer Ayazağa Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş (Yeni Levent) Sözleşmesi'ne göre 3.913.354.503-TL olan Satış Toplam Geliri Ek-4 No.lu Protokol ile 9.481.200.441-TL'ye yükselmiştir.

Buna göre, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Asgari Şirket Payı Toplam Geliri 1.565.341.801,20-TL'den 3.792.480.176,40-TL'ye, DAP Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin Yüklenici Payı Toplam Geliri ise 2.348.012.701,80-TL'den 5.688.720.264,60-TL'ye yükselmiştir.

Tasarruf sahiplerinin ve kamuoyunun bilgisine sunarız.”

05.01.2023 – Ormanköy Çekmeköy Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) Alımı Hk.

“Şirketimizin Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile imzalamış olduğu "İstanbul Çekmeköy Taşdelen Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş kapsamında (Ormanköy Çekmeköy); projenin yer aldığı 558 Ada 1 nolu Parselde yer alan B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,Havuz

ve Güvenlik Kulübesi ile 558 Ada 2 nolu Parselde yer alan A,B,C,D,E,F,H,I,Kiosk 1,Kiosk 2,Güvenlik Kulübesi,Çocuk Havuzu ve Yetişkin Havuzuna ait Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) alınmıştır.

Tasarruf sahiplerinin ve kamuoyunun bilgisine sunarız.”

27.01.2023 – Yeni Levent Tadilat Yapı Ruhsatı Hk.

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

Tasarruf sahiplerinin ve kamuoyunun bilgisine sunarız.”