

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Tahsisli Sermaye Artırımından Elde Edilen Fonun
Kullanımına İlişkin Denetim Komitesi Raporu

DAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 33. maddesi kapsamında hazırlanan ve sermaye artırımından elde edilen fonun kullanım yerlerine ilişkin rapordur.

Yönetim Kurulu'nun 06.12.2023 ve 11.12.2023 tarihlerinde aldığı kararlar ile gerçekleşen tahsisli sermaye artırımından sağlanan fonun aşağıda belirtilen yerler ve amaçlar için kullanıldığının belirtilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1- RAPORUN AMACI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) VII-128.1 Sayılı Pay Tebliği'nin ("Pay Tebliği") 33. Maddesi hükümleri uyarınca, bedelli sermaye artırımından elde edilen fonun kullanımına ilişkin olarak, "payları borsada işlem gören halka açık ortaklıklar tarafından yapılacak bedelli sermaye artırımlarında, sermaye artırımından elde edilecek fonun hangi amaçlarla kullanılacağına ilişkin olarak bir rapor hazırlanması, bu raporun yönetim kurulunca karara bağlanarak izahnamenin ya da ihraç belgesinin onayı amacıyla Kurula yapılacak başvuru sırasında gönderilmesi ve kamuya açıklanması zorunludur." Anılan hüküm uyarınca, ayrıca "sermaye artırımından elde edilen fonun belirtilen şekilde kullanılıp kullanılmadığına ilişkin olarak; payları borsada işlem gören halka açık ortaklıkların sermaye artırımının tamamlanmasından itibaren kamuya açıklanan ve yapılan sermaye artırımının sonuçlarını içeren ilk iki finansal tablolarının ilanını takip eden on iş günü içinde bir rapor hazırlaması ve söz konusu raporu ortaklığın internet sitesinde ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ("KAP") yayımlaması zorunludur."

İşbu 'Sermaye Artırımından Elde Edilen Fonun Kullanım Yerlerine İlişkin Rapor' Pay Tebliği Madde 33 çerçevesinde bedelli sermaye artırımından elde edilen fonun kullanım yerlerini açıklamak için hazırlanmış ve kamuoyuna duyurulmuştur.

2- FAALİYETLERE İLİŞKİN BİLGİLER

Şirket Genel Bilgileri:

Ticaret Unvanı : Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
Ticaret Sicil No : 178057-0 / İstanbul Ticaret Sicili Memurluğu
Mersis No. : 333003321800017
Merkez Adresi : Altayçeşme Mah. Çamlı Sok. Dap Royal Center Sit. B Blok Apt. No:16 B/8 34843
Maltepe/İstanbul
İletişim Bilgileri : Tel: (0216) 500 49 00
Vergi Dairesi / Vergi No : İstanbul Küçükalyalı V.D./ 3330033218
İnternet Sitesi Adresi : www.dapgayrimenkulgelistirme.com.tr

Şirket'in Sermayesi:

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 10.000.000.000 Türk Lirası (TL) olup, bu sermaye her biri 1 (bir) TL nominal değerde 10.000.000.000 adet paya bölünmüştür. Şirketin çıkarılmış sermayesi 2.650.000.000 TL'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi her biri 1 (bir) TL nominal değerde 493.351.993,04 adet A grubu nama yazılı ve 328.901.345,14 adet B grubu nama yazılı ve 1.827.746.661,82 adet C Grubu nama yazılı paya bölünmüştür. A Grubu payların yönetim kuruluna aday gösterme ve genel kurulda oy imtiyazı bulunmaktadır. B Grubu payların yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. C Grubu payların hiçbir imtiyazı yoktur. Bu sermaye 22.05.2025 Tarih ve 11336 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayınlanarak tescil edilmiştir.

Ortaklık yapısı:

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla

Şirket'in Ortaklık Yapısı		
Ortağın Ticaret Unvanı / Adı Soyadı	Sermayedeki Payı	
	Tutarı (TL)	Oranı (%)
Ziya Yılmaz	984.784.426,02	37,16
Rafet Yılmaz	656.522.945,92	24,77
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	246.675.994,95	9,31
Diğer (Halka Açık Dahil)	762.016.633,11	28,76
TOPLAM	2.650.000.000,00	100,00

Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ("Şirket"), Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ticari unvanı ile 1981 yılında İstanbul'da kurulmuştur. Şirket'in ticari unvanı 9 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Dap Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. olarak değişmiştir. Şirket'in bağlı ortaklığı veya iştiraki bulunmamaktadır.

3- GERÇEKLEŞEN TAHSİSLİ SERMAYE ARTIRIMI HAKKINDA

06.12.2023 ve 11.12.2023 tarihlerinde alınan tahsisli sermaye artırımına ilişkin Yönetim Kurulu kararları ile 21.03.2024 gerçekleşen SPK ihraç belgesi onayı akabinde Şirket'imizin 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde mevcut 385.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 413.599.221 TL'ye artırılması dolayısıyla, ihraç edilen toplam 28.599.221 TL nominal değerli paylar, mevcut ortakların rüçhan haklarının kısıtlanması suretiyle, tahsisli olarak 1 TL nominal değerli pay için 35,98 TL fiyatla Ziya Yılmaz ve Rafet Yılmaz'a Borsa İstanbul Toptan Alış Satış İşlemleri kapsamında tahsisli olarak 26.03.2024 tarihinde satılmıştır.

4- SERMAYE ARTIRIMI SONUCUNDA ELDE EDİLECEK FONLARIN, PLANLANAN KULLANIM ALANLARI

15.02.2024 tarihli Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda gerçekleştirilecek tahsisli sermaye artırımından elde edilecek fonun hangi amaçlarla kullanılacağına ilişkin olarak hazırlanan 15.02.2024 tarihli "Tahsisli Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerlerine İlişkin Rapor" içeriğine uygun bir şekilde kullanılmasına karar verilmiştir.

Söz konusu raporda tahsisli sermaye artırımı sonucunda elde edilecek 1.029.000.000 TL tutarındaki fondan kaynaklanacak gelirin, mevcut ve potansiyel projelerin projelendirme, inşaat ve finansman giderlerinde, finansal borçların ödenmesinde, Şirket işletme sermayesi ve faaliyet giderlerinin karşılanmasında kullanılacağı yer almakla beraber, kullanım alanlarına ilişkin detaylar aşağıda yer almaktadır;

4.1: Şirket'in mevcut projeleri Sarıyer Ayazağa ("Yeni Levent"), Şişli Teşvikiye ("Nişantaşı"), Ataşehir, Alaçatı ve Kartepe/Maşukiye projeleridir. Yeni Levent ve Nişantaşı projelerinin inşaatları devam etmekte olup, Ataşehir projesinde ön proje onayı alınmıştır. Alaçatı ve Maşukiye projelerinin mimari ve proje geliştirme çalışmaları devam etmektedir. Sermaye artırımından elde edilecek 1.029.000.000 TL gelirin %24'ü Yeni Levent, %5'i Nişantaşı ve %5'i Ataşehir projesine yönelik harcamalarda kullanılacaktır.

4.2: Finansal borçlar; muhtelif bankalardan kullanılan kredi ve finansal kiralama borçlarından oluşmaktadır. Sermaye artırımından elde edilecek gelirin %56'lık kısmı finansal yükümlülüklerin ödenmesinde kullanılacaktır. İlgili ödemelerin banka ve tutarlarına ilişkin tablo aşağıda yer almaktadır;

Finansal Kurum Unvanı	Tutar (TL)
T.C Ziraat Bankası A.Ş.	223.465.542,53
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	224.485.951,20
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	127.975.302,73
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	176.774,02
İş Finansal Kiralama A.Ş.	136.429,52
Toplam	576.240.000,00

4.3: İşletme sermayesi ve genel giderler için sermaye artırımından elde edilecek gelirin %10'luk kısmı kullanılacaktır.

5- FONUN KULLANILDIĞI ALANLAR

Tahsisli sermaye artırımında elde edilen fonun 30 Eylül 2025 tarihi itibarı ile kullanım dağılımı aşağıdaki gibidir:

Finansal Borçlar

Finansal Kurum Unvanı	Fon Tutarı (TL)	Kullanılan Fon Tutarı (TL)	Kullanılacak Fon Tutarı (TL)
T.C Ziraat Bankası A.Ş.	223.465.542,53	223.465.542,53	0,00
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	224.485.951,20	224.485.951,20	0,00
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	127.975.302,73	127.975.302,73	0,00
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	176.774,02	176.774,02	0,00
İş Finansal Kiralama A.Ş.	136.429,52	136.429,52	0,00
Toplam	576.240.000,00	576.240.000,00	0,00

İşletme Sermayesi

	Fon Tutarı (TL)	Kullanılan Fon Tutarı (TL)	Kullanılacak Fon Tutarı (TL)
Maaş ödemesi	102.900.000,00	42.101.832,85	60.798.167,15
Toplam	102.900.000,00	42.101.832,85	60.798.167,15

Proje Harcamaları

Proje İsmi	Fon Tutarı (TL)	Kullanılan Fon Tutarı (TL)	Kullanılacak Fon Tutarı (TL)
Yeni Levent	246.960.000,00	59.357.117,95	187.602.882,05
Nişantaşı	51.450.000,00	0,00	51.450.000,00
Ataşehir	51.450.000,00	0,00	51.450.000,00
Toplam	349.860.000,00	59.357.117,95	290.502.882,05

Tahsisli sermaye artırımında elde edilen fonun işbu rapor hazırlama tarihi olan 3 Kasım 2025 itibarı ile kullanım dağılımı aşağıdaki gibidir:

Finansal Borçlar

Finansal Kurum Unvanı	Fon Tutarı (TL)	Kullanılan Fon Tutarı (TL)	Kullanılacak Fon Tutarı (TL)
T.C Ziraat Bankası A.Ş.	223.465.542,53	223.465.542,53	0,00
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	224.485.951,20	224.485.951,20	0,00
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	127.975.302,73	127.975.302,73	0,00
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	176.774,02	176.774,02	0,00
İş Finansal Kiralama A.Ş.	136.429,52	136.429,52	0,00
Toplam	576.240.000,00	576.240.000,00	0,00

İşletme Sermayesi

	Fon Tutarı (TL)	Kullanılan Fon Tutarı (TL)	Kullanılacak Fon Tutarı (TL)
Maaş ödemesi	102,900,000,00	49,011,302,94	53,888,697,06
Toplam	102,900,000,00	49,011,302,94	53,888,697,06

Proje Harcamaları

Proje İsmi	Fon Tutarı (TL)	Kullanılan Fon Tutarı (TL)	Kullanılacak Fon Tutarı (TL)
Yeni Levent	246.960.000,00	179.253.989,78	67.706.010,22
Nişantaşı	51.450.000,00	0,00	51.450.000,00
Ataşehir	51.450.000,00	0,00	51.450.000,00
Toplam	349.860.000,00	179.253.989,78	170.606.010,22

6- DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Tahsisli sermaye artışından kaynaklanan 1.029.000.000 TL’lik fonun 30 Eylül 2025 ve 3 Kasım 2025 tarihleri itibarıyla kullanılan kısmına ilişkin tutarların kullanım amacına uygun olarak Fon Kullanım Raporu’nda belirtilen alanlarda kullanıldığı başka herhangi bir alanda kullanılmadığı tespit edilmiştir.

03.11.2025

Murat Parmakçı

Denetim Komitesi Başkanı

Uğur Serencam

Denetim Komitesi Üyesi