

**GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi
ve Ticaret Anonim Şirketi
ve
Bağlı Ortaklıkları**

**31 Aralık 2025
Tarihinde Sona Eren
Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotlar**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Genel Kurulu'na

A. Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar tablosu, konsolide diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan ve kamu yararını ilgilendiren kuruluşların konsolide finansal tablolarının bağımsız denetimleri için geçerli olan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("Etik Kurallar") ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta ve kamu yararını ilgilendiren kuruluşların konsolide finansal tablolarının bağımsız denetimleriyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Denizcilik faaliyetlerinden hasılatın muhasebeleştirilmesi (Dipnot 2 ve 24)	
Grup 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sona eren yıl içerisinde denizcilik faaliyetlerinden 584,831 bin TL tutarında satış hasılatı elde etmiştir. Grup, gemi kiralama kapsamında denizcilik faaliyetlerinde, taahhüt edilen bir hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde hasılatı konsolide finansal tablolarında muhasebeleştirir. Hasılat, Grup'un kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda en önemli tutarlardan birini temsil etmekte ve Grup'un temel performans göstergeleri üzerinde ağırlıklı etkiye sahip olmasından dolayı denetim prosedürlerimiz açısından önemli bir husus olarak tanımlanmaktadır. Belirtilmiş olan sebeplerle hasılatın muhasebeleştirilmesi tarafımızdan kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Hasılatın muhasebeleştirilmesi denetimine ilişkin aşağıdaki prosedürler uygulanmıştır: • Satış süreçlerinin anlayıp, bu süreçlere ilişkin kontrollerin tasarımı değerlendirildi. • Konsolide finansal tablolara kaydedilen hasılatın beklenen seviyelerde olup olmadığına ilişkin analizler gerçekleştirdik. • Hasılatı, örneklem yöntemiyle fatura ve sözleşmeler gibi destekleyici dokümanlarla test ettik. • Grup'un müşterileriyle yapmış olduğu satış sözleşmelerini inceledik ve farklı edim yükümlülükleri için hasılatın finansal tablolara alınma zamanlamasını değerlendirdik. • Hasılatla ilişkin konsolide finansal tablo dipnotlarında yer alan açıklamaların TFRS'ye uygunluğu kontrol ettik.

4. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup yönetimi; konsolide finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5. Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu konsolide tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.

- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Konsolide finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Grup konsolide finansal tabloları hakkında oluşturulacak görüşe dayanak teşkil edecek şekilde, Grup bünyesindeki işletme veya işletme birimlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde etmek amacıyla Grup denetimi planlanmakta ve yürütülmektedir. Grup denetiminin amaçları açısından yapılan denetim çalışmasının yönlendirilmesinden, gözetiminden ve gözden geçirilmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.



B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yüklölölükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 11 Mart 2026 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Muratcan Aksoy, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 11 Mart 2026

GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Konsolide Finansal Durum Tablosu (Bilanço)	1 - 2
Konsolide Kar veya Zarar Tablosu	3
Konsolide Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	4
Konsolide Özkaynaklar Değişim Tablosu	5
Konsolide Nakit Akış Tablosu	6
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar	7 - 54

GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi**31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Durum Tablosu (Bilanço)**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Notlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Varlıklar			
Dönen varlıklar		1,383,534	1,105,897
Nakit ve nakit benzerleri	3	1,322,648	1,076,082
Finansal yatırımlar	4	-	2,209
- Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar		-	2,209
Ticari alacaklar	7.1	4,072	3,084
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	6	4,072	3,084
Finans sektörü faaliyetlerinden alacaklar	8.1	67	67
- Finans sektörü faaliyetlerinden ilişkili olmayan taraflardan alacaklar		67	67
Diğer alacaklar	9.1	191	-
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		191	-
Stoklar (net)	10	30,201	6,628
Peşin ödenmiş giderler	11	17,464	10,335
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		17,464	10,335
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	12	225	626
Diğer dönen varlıklar	22	6,343	4,543
- İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar		6,343	4,543
Satış amacıyla elde tutulan duran varlıklar	13	2,323	2,323
Duran varlıklar		2,835,735	2,910,621
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	5	43,126	43,126
Maddi duran varlıklar	14	2,789,323	2,863,273
- Taşıtlar		2,191,828	2,504,397
- Mobilya ve demirbaşlar		908	827
-Yapılmakta olan yatırımlar		596,587	358,049
Kullanım hakkı varlıkları	15	2,009	2,844
Maddi olmayan duran varlıklar	16	94	119
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar		94	119
Ertelenmiş vergi varlığı	32	621	890
Diğer duran varlıklar	22	-	33
- İlişkili olmayan taraflara ilişkin diğer duran varlıklar		-	33
Peşin ödenmiş giderler	11	562	336
-İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		562	336
Toplam varlıklar		4,219,269	4,016,518

GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi**31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Durum Tablosu (Bilanço)**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Notlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kaynaklar			
Kısa vadeli yükümlülükler		319,784	355,802
Kısa vadeli borçlanmalar	6,17	135,862	146,245
İlişkili taraflardan kısa vadeli borçlanmalar		135,862	146,245
- Banka kredileri	17.1	133,911	144,330
- Kiralama işlemlerinden borçlar	6	1,951	1,915
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		131,327	148,392
İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçl.kısa vadeli kısımları		131,327	148,392
- Banka kredileri	17.1	131,327	148,171
- Kiralama işlemlerinden borçlar		-	221
Ticari borçlar	7.2	10,163	38,455
- İlişkili taraflara ticari borçlar		229	255
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		9,934	38,200
Finans sektörü faaliyetlerinden borçlar	8.2	266	275
- Finans sektörü faaliyetlerinden ilişkili olmayan taraflara borçlar		266	275
Diğer borçlar	9.2	7,208	2,535
- İlişkili taraflara diğer borçlar		-	1,128
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		7,208	1,407
Ertelenmiş gelirler	20	32,577	11,833
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		32,577	11,833
Dönem karı vergi yükümlülüğü		-	5,799
Kısa vadeli karşılıklar	21	2,381	2,268
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	21.1	2,381	2,268
Uzun vadeli yükümlülükler		1,118,801	751,446
Uzun vadeli borçlanmalar		1,116,559	749,950
İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar		1,116,559	749,950
- Banka kredileri	17.1	1,116,559	749,950
Uzun vadeli karşılıklar	21	2,242	1,496
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	21.2	2,242	1,496
Özkaynaklar		2,780,684	2,909,270
Ödenmiş sermaye	23.1	150,000	150,000
Sermaye düzeltme farkları	23.2	1,432,218	2,303,655
Geri alınmış paylar(-)	23.8	(20,701)	-
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	23.3	68,948	68,948
K/Z yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	23.4	(1,861)	58
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		(1,861)	58
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	23.5	1,682,579	1,975,567
- Yabancı para çevrim farkları		1,682,579	1,975,567
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	23.6	438,457	417,832
- Yasal yedekler		417,756	417,832
-Geri alınan paylara ilişkin yedekler		20,701	-
Geçmiş yıllar karları veya zararları	23.8	(1,156,054)	(1,961,555)
Net dönem karı veya zararı		187,098	(45,235)
Ana ortağa ait özkaynaklar		2,780,684	2,909,270
Toplam kaynaklar		4,219,269	4,016,518

GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi**31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Sona Yıla Ait Eren Konsolide Kar veya Zarar Tablosu**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	<i>Notlar</i>	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Sürdürülen faaliyetler			
Denizcilik sektörü hasılatı	24	584,831	719,765
Denizcilik sektörü giderleri (-)	24	(392,438)	(462,519)
Denizcilik sektörü faaliyetlerinden brüt kar / (zarar)		192,393	257,246
Ticari faaliyetlerden brüt kar / (zarar)		192,393	257,246
Finans sektörü faaliyetleri hasılatı	25	20	8
Kambiyo gelirleri		20	8
Finans sektörü faaliyetleri maliyeti (-)	25	-	(12)
Kambiyo giderleri		-	(12)
Finans sektörü faaliyetlerinden brüt kar / (zarar)		20	(4)
Brüt kar / (zarar)		192,413	257,242
Genel yönetim giderleri (-)	26	(64,575)	(64,559)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	27	121,975	180,152
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	28	(51,236)	(49,404)
Esas faaliyet karı / (zararı)		198,577	323,431
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	29	302,519	4,643
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		(21,531)	(1,014)
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı / (zararı)		479,565	327,060
Finansman giderleri (-)	30	(88,337)	(69,575)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	31	(204,508)	(286,040)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)		186,720	(28,555)
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir / (gideri)	32	378	(16,680)
Cari dönem vergi geliri / (gideri)		-	(17,257)
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)		378	577
Dönem karı / (zararı)		187,098	(45,235)
Pay Başına Kazanç / (Kayıp)	33	1.2611	(0.3016)

GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Yıla Ait Eren Konsolide Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
<i>Notlar</i>	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Dönem karı / (zararı)	187,098	(45,235)
Diğer kapsamlı gelir / (gider)		
<u>Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacaklar</u>	(1,919)	58
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	(1,919)	58
<u>Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar</u>	(292,988)	(222,501)
Yabancı para çevrim farkları	(292,988)	(222,501)
Diğer kapsamlı gelir / (gider) (Vergi sonrası)	(294,907)	(222,443)
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	(107,809)	(267,678)
Toplam kapsamlı gelirin / (giderin) dağılımı	(107,809)	(267,678)
Ana ortaklık payları	(107,809)	(267,678)

İlişikteki notlar konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Özkaynaklar Değişim Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

		Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler				Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		Birikmiş karlar			
Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri/ iskontoları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları	Yabancı para çevrim farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar kar/ zararları	Net dönem karı/ zararı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Özkaynaklar
Önceki dönem											
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler (Dönem başı)	150,000	2,303,655	-	68,948	35	2,198,068	415,164	(1,384,775)	(576,369)	3,174,726	3,174,726
Transferler	-	-	-	-	(35)	-	798	(577,132)	576,369	-	-
Geçmiş yıllar kar / (zararları)na transfer	-	-	-	-	(35)	-	798	(577,132)	576,369	-	-
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	-	-	58	(222,501)	-	-	(45,235)	(267,678)	(267,678)
Dönem Karı (Zararı)	-	-	-	-	-	-	-	-	(45,235)	(45,235)	(45,235)
Diğer kapsamlı gelir (gider)	-	-	-	-	58	(222,501)	-	-	-	(222,443)	(222,443)
Diğer değişiklikler nedeni ile artış (azalış)	-	-	-	-	-	-	1,870	352	-	2,222	2,222
31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler (Dönem sonu)	150,000	2,303,655	-	68,948	58	1,975,567	417,832	(1,961,555)	(45,235)	2,909,270	2,909,270
Cari dönem											
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler (Dönem başı)	23	150,000	2,303,655	-	68,948	58	1,975,567	417,832	(1,961,555)	(45,235)	2,909,270
Transferler	-	(871,437)	-	-	-	-	-	826,202	45,235	-	-
Geçmiş yıllar kar / (zararları)na transfer	-	(871,437)	-	-	-	-	-	826,202	45,235	-	-
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	-	-	(1,919)	(292,988)	-	-	187,098	(107,809)	(107,809)
Dönem Karı (Zararı)	-	-	-	-	-	-	-	-	187,098	187,098	187,098
Diğer kapsamlı gelir (gider)	-	-	-	-	(1,919)	(292,988)	-	-	-	(294,907)	(294,907)
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	-	-	(20,701)	-	-	-	20,701	(20,701)	-	(20,701)	(20,701)
Diğer değişiklikler nedeni ile artış (azalış)	-	-	-	-	-	-	(76)	-	-	(76)	(76)
31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler (Dönem sonu)	23	150,000	1,432,218	(20,701)	68,948	(1,861)	1,682,579	438,457	(1,156,054)	187,098	2,780,684

İlişikteki notlar konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Nakit Akış Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024
	<i>Notlar</i>		
İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		392,024	415,466
Dönem Karı (Zararı)		187,098	(45,235)
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		187,098	(45,235)
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		217,763	707,817
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	14,15,16	133,242	157,925
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		3,441	3,415
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	21	3,441	3,415
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		(7,910)	(108,325)
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		(96,247)	(177,900)
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		88,337	69,575
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		179,561	793,124
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		(378)	16,680
Parasal (Kazanç) / Kayıp İle İlgili Düzeltmeler		(90,193)	(155,002)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(98,033)	(438,934)
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		2,209	26,015
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(988)	1,558
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		(988)	754
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-	804
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklarda Azalış (Artış)		-	24
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(191)	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		(191)	-
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	10	(23,573)	1,178
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	11	(7,355)	2,645
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(28,292)	12,149
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		(26)	(474)
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		(28,266)	12,623
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlardaki Artış (Azalış)		(9)	(63)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		4,673	870
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		(1,128)	754
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		5,801	116
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		20,744	(12,454)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(65,251)	(470,856)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		(58,959)	(468,120)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		(6,292)	(2,736)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		306,828	223,648
Alınan Faiz		103,002	209,132
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		(1,733)	(1,267)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		(16,073)	(16,047)
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		-263,584	(338,029)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	14	-	2,334
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	2,334
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	14	(263,584)	(342,747)
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(263,584)	(342,747)
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Girişleri		0	2,384
Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		250,484	213,539
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		(20,701)	-
İşletmenin Kendi Paylarını Almasından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(20,701)	-
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		1,688,956	510,373
Kredilerden Nakit Girişleri		1,688,956	510,373
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(1,345,115)	(231,301)
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(1,345,115)	(231,301)
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(36)	(3,526)
Ödenen Faiz		(72,620)	(62,007)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		378,924	290,976
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		16,434	336
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		395,358	291,312
Dönem Başı Nakit Ve Nakit Benzerleri		906,313	733,682
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki enflasyon etkisi		(114,315)	(118,681)
Dönem Sonu Nakit Ve Nakit Benzerleri	3	1,187,356	906,313

İlişikteki notlar konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

1. Grup'un Organizasyonu ve Faaliyet Konusu

GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ("Şirket") 1992 yılında GSD Grubu bünyesinde kurulmuştur. 20 Şubat 1995 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da (BIST) işlem görmekte olan şirket hisselerinin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla %30.45'i halka açık durumdadır.

Şirket, ilk olarak faaliyetlerine Tekstil Finansal Kiralama Anonim Şirketi adı altında 1992 tarihli ve 3226 sayılı "Finansal Kiralama Kanunu" hükümleri çerçevesinde başlamıştır. Daha sonra Şirket'in 25 Mayıs 2011 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, finansal kiralama sektöründe yaşanan daralmaya bağlı olarak şirket faaliyet konusunun değiştirilmesi için ana sözleşme değişikliğine yönelik çalışma başlatılması kararlaştırılmıştır. Düzenlenen ana sözleşme tadil metnine göre, Şirket'in unvanı "GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi" ve işletme adı "GSD Marin" olarak belirlenmiştir. Söz konusu tadil metinleriyle Şirket'in amaç ve konusu gemi, yat, deniz araçlarının ve ilgili araç, ekipman ve yedek parça alım - satımı, işletilmesi, kiralanması, imali ve ticaretini yapmak ve her türlü gayrimenkul alım-satımı, kiralanması ve inşasını yapmak olarak belirlenmiştir. Şirket'in faaliyet konusu ve unvan değişikliğini de içeren kararlar, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu ("BDDK"), Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") ve diğer ilgili kamu kuruluşlarından gerekli izinlerin alınmasını takiben 24 Ağustos 2011 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısında ortaklar tarafından onaylanmıştır. Şirket'in GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (eski unvanıyla "Tekstil Finansal Kiralama Anonim Şirketi") olarak değişen unvanı 26 Ağustos 2011 tarihi itibarıyla tescil edilmiştir.

Şirket, eski unvanı ile eski faaliyet alanında faaliyet gösterdiği dönemde imzalanmış olan finansal kiralama sözleşmelerinden kaynaklanan hak ve alacakları tamamen tasfiye edilinceye kadar takibi, yeni bir finansal kiralama işlemi ve finansal kiralama sözleşmesi yapılmamak kaydıyla mevcut finansal kiralama sözleşmelerinin ek sözleşmeleri, kiracı değişikliği, süre uzatımı ve kısaltılması işlemleri ve bunun gibi tadil sözleşmeleri, sözleşmenin feshi, malın iadesi ve alacakların tahsili için yasal takip işlemlerini yapabilecek olup finansal kiralama sözleşmelerinden kaynaklanan hak ve alacaklarını kısmen veya tamamen devir ve temlik edebilecektir.

Şirket denizcilik sektörü faaliyetlerine, Malta'da %100 sermaye payıyla kurduğu bağlı ortaklıklarının, 2013 ve 2014 yıllarında inşası tamamlanan iki adet kuru yük gemisini teslim alması sonrasında kiraya vererek faaliyete başlamıştır. Şirket, Malta'da %100 sermaye payıyla kurduğu iki adet bağlı ortaklığının her biri bir adet gemi sahibi olmak üzere toplam iki adet kuru yük dökme gemisi ile faaliyetlerini sürdürmektedir. Marshall Adaları'nda mukim Nehir Maritime Limited Şirketi'nin aktifine kayıtlı gemi ise 2023 yılının Ağustos ayında faaliyete başlamıştır.

Şirket, Türkiye'de kayıtlı olup Aydınevler Mahallesi, Kaptan Rıfat Sokak, No:3 Küçükyalı 34854 Maltepe/ İstanbul adresinde faaliyet göstermektedir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla personel sayısı 16'dır (31 Aralık 2024: 17). 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ortakları ve paylarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Tutar	%	Tutar	%
GSD Holding A.Ş. (Doğrudan)	102,000	68.00	102,000	68.00
Halka açık	45,670	30.45	47,850	31.90
GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.**	2,180	1.45	-	-
Hakan Yılmaz (Doğrudan)	150	0.10	150	0.10
Tarihsel tutar	150,000	100.00	150,000	100.00
Sermaye enflasyon düzeltme farkı*	1,432,218		2,303,655	
Enflasyona göre düzeltilmiş tutar	1,582,218		2,453,655	

*31.12.2023 tarihi itibarıyla enflasyon muhasebesinden kaynaklı oluşan 31 Aralık 2025 satınalma gücü tutarı 871,437 TL geçmiş yıllar zararı, enflasyon muhasebesi uygulaması sonucunda oluşan sermaye düzeltmesi olumlu farkından mahsup edilmiştir.

** 23.8 nolu geri alınan paylar kısmında bilgi verilmiştir. 31.12.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in yukarıda sunulan sermaye yapısında açıklandığı üzere hisselerin %30.45'i (31 Aralık 2024: %31.90) halka açıktır.

GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

1. Grup'un Organizasyonu ve Faaliyet Konusu (devamı)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket hisselerinin grup bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
A Grubu	25,803	25,803
B Grubu	10,754	10,754
C Grubu	106,991	106,991
D Grubu	6,452	6,452
Toplam	150,000	150,000

Şirket Yönetim Kurulu'nun 8 Eylül 2021 tarihli, 971 sayılı kararı gereği; 250,000.- TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalınarak, 52,181.- TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin 1 TL nominal değerli 100 adet pay için 1 TL yeni pay alma hakkı kullanım fiyatı üzerinden tamamı nakden karşılanmak üzere 97,819.-TL tutarda sermaye artırım yapılarak çıkarılmış sermayesinin 150,000.- TL'ye artırılması işlemleri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 18 Ekim 2021 tarihli E-29833736-105.01.01.01-11967 sayılı yazısı ile onaylanmıştır. Şirketimiz esas sözleşmesinin "Kayıtlı Sermaye" başlıklı 6.maddesinin tadil metni T.C. İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nce 28.10.2021 tarihinde tescil edilmiş ve 28 Ekim 2021 tarihli 10440 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde tescil ve ilan edilmiştir. Her ortağın sahip olduğu hisse oranında oy hakkı vardır. Ancak A, B ve D grubu hissedarlar Yönetim Kurulu'nu seçmede ve ayrıca A ve B grubu hissedarlar denetçi seçiminde imtiyaz sahibidir. Şirket'in hakim ortağı GSD Holding A.Ş., sahip olduğu A, B ve D grubu payları için satın alma taahhüdü vermiş, taahhüt vermediği C grubu paylar için de yeni pay alma hakkının tamamını kullanarak, artırım öncesi sahip olduğu %68 ortaklık oranını muhafaza etmiştir. Hissedarlara kar dağıtımında tanınan herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır. GSD Holding A.Ş., A, B ve D grubu hisselerinin tamamına, C grubu'nun ise 58,991.- TL'lik tutarına sahiptir.

Şirket ve Konsolide Edilen Grup Şirketlerinin Faaliyetleri

Konsolide finansal tablolarda Şirket ve konsolidasyona tabi bağlı ortaklıklar "Grup" olarak tanımlanmıştır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla konsolidasyona dahil edilen bağlı ortaklıklar, faaliyet alanları ve Grup'un bunlardaki ortaklık payları aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklık	Kurulduğu Yer	Faaliyet Konusu	Nihai Oran %	
			31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Cano Maritime Ltd.	Malta	Denizcilik	100,00	100,00
Hako Maritime Ltd.	Malta	Denizcilik	100,00	100,00
Nehir Maritime Ltd.	Marshall	Denizcilik	100,00	100,00
GSD Ship Finance B.V.	Hollanda	Finans	-	100,00

Bağlı Ortaklığın Tasfiyesi

Şirketimizin tamamına sahip olduğu, Hollanda'da yerleşik bağlı ortaklığı GSD Ship Finance B.V.'nin Tasfiye işlemleri 14 Ekim 2025 tarihinde tamamlanmış ve bağlı ortaklığın tüzel kişiliği bu tarih itibarıyla sona ermiştir. Tasfiye işleminin tamamlanmasıyla birlikte ilgili bağlı ortaklık 14 Ekim 2025 tarihi itibarıyla konsolidasyon kapsamından çıkarılmıştır. Tasfiye sonucunda oluşan kar tutarı, tasfiye tarihi itibarıyla bağlı ortaklığın net varlıklarının kayıtlı değeri ile tasfiye sonucu elde edilen net tutar arasındaki fark olarak hesaplanmış olup, konsolide kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1 Finansal Tabloları Hazırlama İlkeleri ve Uygunluk Beyanı

İlişikteki konsolide finansal tabloların hazırlanmasında Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS") uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS'ler; KGGK tarafından Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS"), Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TMS yorumları ve TFRS yorumları adlarıyla yayınlanan Standart ve Yorumları içermektedir.

GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.1 Finansal Tabloları Hazırlama İlkeleri ve Uygunluk Beyanı (devamı)

Konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 4 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Finansal tabloların onaylanması:

Konsolide finansal tablolar Şirket Yönetim Kurulu tarafından 11 Mart 2026 tarihinde onaylanmıştır. Bu konsolide finansal tabloları Şirket Genel Kurulu'nun değiştirme, ilgili düzenleyici kurumların ise değiştirilmesini talep etme hakkı bulunmaktadır.

2.1.2 Geçerli ve Raporlama Para Birimi

Şirket yasal finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu'na ("TTK"), vergi mevzuatına, T.C. Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı'na, SPK tarafından yayımlanmış finansal raporlama formatına uygun olarak Türk Lirası cinsinden hazırlamaktadır.

Yurt dışında yerleşik bağlı ortaklıklar, muhasebe kayıtlarını ve finansal tablolarını kurulu oldukları ülkelerdeki ilke ve kurallara uygun olarak hazırlamaktadır.

Konsolide finansal tablolar, Şirket ve bağlı ortaklıklarının yasal kayıtlarına dayandırılmış ve Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiş olup, yukarıda söz edildiği üzere Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan TFRS'lere göre Şirket'in ve bağlı ortaklıklarının durumunu layıkıyla arz edebilmesi için, birtakım düzeltmelere ve yeniden sınıflandırmalara tabi tutularak hazırlanmıştır.

Söz konusu finansal tabloların hazırlanmasında, satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar için kayıtlı değer ile satış masrafları düşülmüş gerçeğe uygun değer düşük olanı, diğer finansal durum tablosu kalemleri için ise tarihsel maliyet esas alınmıştır. Grup'un konsolidasyon kapsamındaki, Cano Maritime Limited, Hako Maritime Limited, Nehir Maritime Limited ve GSD Ship Finance şirketlerinin fonksiyonel para birimi ABD Doları'dır. Şirket'in fonksiyonel para birimi TL'dir.

Grup'un sunum para birimi TL'dir. TMS 21 kapsamında ABD Doları olarak hazırlanan finansal tablolar aşağıdaki yöntemle TL'ye çevrilmiştir:

- (a) Bilançodaki varlıklar bilanço tarihindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından açıklanan ABD Doları döviz alış kuru, yükümlülükler ise döviz satış kuru kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Şirketin sermaye hesabı, nominal sermaye tutarı üzerinden gösterilmiş, diğer tüm özsermaye kalemleri tarihi Türk Lirası değerlerinden tutulup oluşan tüm farklar yabancı para çevrim farkları hesabında muhasebeleştirilir.
- (b) Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu aylık ortalama döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir.
- (c) Ortaya çıkan tüm kur farkları, çevrim farkı adı altında özkaynakların ayrı bir unsuru olarak gösterilmiştir.

2.1.3 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Raporlama

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

KGK 23 Kasım 2023 tarihinde TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik bir açıklama yapmıştır. Türkiye Finansal Raporlama Standartları uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini belirtmiştir.

Grup bu nedenle, 31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal raporlarını da, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.3 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Raporlama(devamı)

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme katsayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları
31.12.2025	3,513.87	1.00000	222%
31.12.2024	2,684.55	1.30892	291%
31.12.2023	1,859.38	1.88981	268%

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

Bilanço tarihi itibarıyla cari satın alma gücü ile gösterilenler dışındaki tüm kalemler ilgili tüketici fiyat endeksi katsayıları kullanılarak endekslenmiştir. Önceki yıllara ait tutarlar da yine aynı şekilde endekslenmiştir.

Önceki raporlama dönemlerine ait mali tablolar paranın en son bilanço tarihindeki cari satın alma gücü esas alınarak düzeltilmiştir. Cari dönem düzeltme katsayısı önceki dönem finansal tablolarına uygulanmıştır.

Parasal aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihinde cari satın alma gücü ile ifade edildiklerinden endekslemeye tabi tutulmamışlardır. Parasal kalemler nakit para ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.

Parasal olmayan aktif ve pasifler satın alma veya ilk kayda alınma tarihinden bilanço tarihine kadar olan süre içerisinde genel fiyat endeksinde meydana gelen değişikliklerin alım maliyetlerine ve birikmiş amortisman tutarlarına yansıtılması suretiyle yeniden ifade edilmiştir. Böylece maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar, kullanım hakkı varlıkları ve benzeri aktifler piyasa değerlerini geçmeyecek şekilde alım değerleri üzerinden endekslenmiştir. Amortismanlar da benzeri şekilde yeniden düzeltilmişlerdir.

Özkaynakların içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların şirkete katıldığı veya şirket içerisinde olduğu dönemlerdeki tüketici fiyat endekslerinin uygulanması neticesinde yeniden düzeltilmiştir.

Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin gelir tablosuna etkisi olanlar dışında gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.

Net parasal pozisyon üzerinden genel enflasyon neticesinde oluşan kazanç veya kayıp; parasal olmayan aktiflere, özkaynak kalemlerine ve gelir tablosu hesaplarına yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyon üzerinden hesaplanan bu kazanç veya kayıp net kara dahil edilmiştir.

Nakit akış tablosunda sunulan tüm kalemler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimine göre ifade edilerek enflasyona göre düzeltilmiştir. Enflasyonun işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları üzerindeki etkisi ilgili kaleme atfedilmiş ve nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kazanç veya kayıp ayrı olarak sunulmuştur.

TMS 29 fonksiyonel para birimi TL olan Şirket için geçerlidir. Bağlı Ortaklıklar'ın fonksiyonel para birimi ABD doları olduğundan TMS 29 bağlı ortaklıklar için uygulanmamıştır.

2.1.4 Uygulanan Konsolidasyon Esasları

Konsolide finansal tablolar, Şirket ve Şirket'in bağlı ortaklıkları tarafından kontrol edilen işletmelerin finansal tablolarını kapsar. Kontrol, Şirket'in aşağıdaki şartları sağlaması ile sağlanır:

- Yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde gücü olması,
- Yatırım yapılan şirket/varlıktan elde edeceği değişken getirilere açık olması ya da bu getirilere hakkı olması,
- Getiriler üzerinde etkisi olabilecek şekilde gücünü kullanabilmesi.

Yukarıda listelenen kriterlerin en az birinde herhangi bir değişiklik oluşmasına neden olabilecek bir durumun ya da olayın ortaya çıkması halinde Şirket yatırımının üzerinde kontrol gücünün olup olmadığını yeniden değerlendirir.

GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.4 Uygulanan Konsolidasyon Esasları (devamı)

Şirket'in yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde çoğunluk oy hakkına sahip olmadığı durumlarda, ilgili yatırımın faaliyetlerini tek başına yönlendirebilecek/yönetebilecek şekilde yeterli oy hakkının olması halinde, yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde kontrol gücü vardır. Şirket, aşağıdaki unsurlar da dahil olmak üzere, ilgili yatırımdaki oy çoğunluğunun kontrol gücü sağlamak için yeterli olup olmadığının değerlendirmesinde konuyla ilgili tüm olayları ve şartları göz önünde bulundurur:

- Şirket'in sahip olduğu oy hakkı ile diğer hissedarların sahip olduğu oy hakkının karşılaştırılması,
- Şirket ve diğer hissedarların sahip olduğu potansiyel oy hakları,
- Sözleşmeye bağlı diğer anlaşmalardan doğan haklar ve
- Şirket'in karar verilmesi gereken durumlarda ilgili faaliyetleri yönetmede (geçmiş dönemlerdeki genel kurul toplantılarında yapılan oylamalar da dahil olmak üzere) mevcut gücünün olup olmadığını gösterebilecek diğer olay ve şartlar.

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirin her bir kalemi ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aittir. Kontrol gücü olmayan paylar ters bakiye ile sonuçlansa dahi, bağlı ortaklıkların toplam kapsamlı geliri ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aktarılır.

Şirket tüm bağlı ortaklıklarının %100'üne sahip olduğu için ilişikteki konsolide finansal tablolarda kontrol gücü olmayan paylar bulunmamaktadır.

Konsolide finansal tablolar, Şirket ve bağlı ortaklıklarının 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarından oluşmakta olup aşağıdaki esaslara göre hazırlanmıştır:

- i) Bağlı ortaklıkların finansal durum tabloları ve gelir tabloları tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolidasyona tabi tutulmuş ve Şirket defterlerindeki bağlı ortaklıkların kayıtlı değerleri ile bağlı ortaklıkların finansal tablolarındaki özsermayeleri karşılıklı olarak netleştirilmiştir. Konsolide finansal tablolar, bağlı ortaklıklar ve Şirket arasındaki işlemlerden dolayı oluşan tüm bakiye ve işlemler ile kazanılmamış her türlü gelirden arındırılmıştır.
- ii) Konsolidasyona dahil edilen bağlı ortaklıkların finansal tablolarının hazırlanması sırasında, tarihsel maliyet esasına göre tutulan kayıtlarına TFRS'ye uygunluk ve Şirket tarafından uygulanan muhasebe ilke ve politikalarına ve sunum biçimlerine uyumluluk açısından gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yapılmıştır.
- iii) Bağlı ortaklıkların faaliyet sonuçları, söz konusu şirketlerdeki kontrolün Şirket'e geçtiği tarihten itibaren geçerli olmak üzere konsolidasyona dahil edilmiştir.

2.1.5 Karşılaştırmalı bilgiler

İlişikteki finansal tablolar, Grup'un finansal durumu, performansı ve nakit akışlarındaki eğilimlerini belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

2.1.6 Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkı var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, konsolide finansal durum tablosunda (bilanço) net değerleri ile gösterilirler.

2.1.7 İşletmenin Sürekliliği

Grup konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Grup, muhasebe politikalarını bir önceki mali yıl ile tutarlı olarak uygulamıştır.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Grup'un, cari dönem içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişiklik olmamıştır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak düzeltilir ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

Finansal tabloların Finansal Raporlama Mevzuatı'na uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar almasını, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir. Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır. Tahminlerin kullanıldığı başlıca alanlar aşağıdaki gibidir:

- a- Kalıntı değer: Grup yönetimi sektör ve geçmiş tecrübesine dayanarak gemilerin kalıntı değerini tahmin etmekte ve her dönem tahminini gözden geçirmektedir.
- b- Faydalı ömür: Grup yönetimi sektör ve geçmiş tecrübesine dayanarak belirlediği faydalı ömürlere göre gemiler için amortisman ayırmaktadır.

2.4 Türkiye Muhasebe Standartlarındaki değişiklikler

a) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği;** 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.

b) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

- **TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri';** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

SEDDK tarafından 15.12.2025 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan tebliğ ile değiştirilen Sigorta ve Reasürans ile Emeklilik Şirketlerinin Finansal Tablolarının Sunumu Hakkında Tebliğ uyarınca TFRS 17'nin uygulamasına ilişkin yürürlük tarihinin 01.01.2027 tarihine ertelenmesi nedeniyle KGK'nın Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği Başkanlığı'na gönderdiği 07.01.2026 tarihli E-64088382-045.01-39032 sayılı yazısında sigorta, reasürans veya emeklilik şirketi bağlı ortaklığı/iştiraki bulunan bankalar ve holding şirketlerinin bireysel ve konsolide finansal tablolarında TFRS 17'nin uygulama tarihinin 1 Ocak 2027 tarihine ertelendiği belirtilmiştir.

- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki finansal Araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:
 - elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
 - bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

2.4 Türkiye Muhasebe Standartlarındaki değişiklikler (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

- nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni dipnot açıklamaları eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
 - gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin dipnot açıklamalarında güncellemeler yapılmasıdır.
- **TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelteren değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:
 - TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
 - TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın iliştiğindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
 - TFRS 9 Finansal Araçlar;
 - TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
 - TMS 7 Nakit Akış Tablosu.
 - **TFRS 9 ve TFRS 7'deki doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmelere ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir, ancak gerektiği durumlarda yerel onaya tabi olarak erken uygulanabilir. Bu değişiklikler, TFRS 9'un 'işletmenin kendi kullanımı' ve korunma muhasebesi hükümlerini değiştirir ve TFRS 7'de hedeflenen açıklama hükümlerini getirir. Bu değişiklikler yalnızca, elektrik üretiminin kaynağının kontrol edilemeyen doğal koşullarına (hava durumu gibi) bağlı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, "doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır.
 - **TMS 21'e İlişkin Değişiklikler – Yüksek enflasyonlu bir sunum para birimine kur çevrimi;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu dar kapsamlı değişiklikler, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler için uygulanacak çevrim prosedürlerini düzenlemektedir. İşletme bu değişiklikleri aşağıdaki durumlarda uygular:
 - Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimine çevirmesi durumunda; veya
 - Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yabancı işletmenin, finansal durumunun ve faaliyet sonuçlarının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimine çevrilmesi durumunda.

Söz konusu değişiklikler, ortaya çıkan bilginin faydalılığını maliyet etkin bir şekilde iyileştirmeyi amaçlamaktadır. Paydaşlardan alınan geri bildirimler doğrultusunda geliştirilen bu değişikliklerin, uygulamadaki çeşitliliği azaltması ve yüksek enflasyonlu bir para biriminde raporlama için daha açık bir temel sağlaması beklenmektedir.

- **TFRS 7, TFRS 18, TMS 1, TMS 8, TMS 36 ve TMS 37'ye ilişkin örnek uygulamalarda yapılan değişiklikler – Finansal Tablolardaki Belirsizliklere İlişkin Açıklamalar;** Bu değişiklikler, bir işletmenin finansal tablolarındaki belirsizliklerin etkilerini açıklarken TFRS Muhasebe Standartları uyarınca belirsizliklerin açıklanmasına ilişkin örnekler içerir. Söz konusu örnekler, iklimle ilgili senaryolar kapsamında ortaya çıkan belirsizliklerin etkilerinin nasıl açıklanacağını göstermektedir; ancak bu örneklerde yer alan ilke ve hükümler, diğer belirsizliklerin açıklanmasına da uygulanabilir niteliktedir. Örnek uygulamalar, TFRS Muhasebe Standartlarında yer alan yükümlülüklerle ilave getirmemekte veya bu yükümlülükleri değiştirmemektedir.

GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

2.4 Türkiye Muhasebe Standartlarındaki değişiklikler (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Bu nedenle, söz konusu değişiklikler için herhangi bir geçiş hükmü bulunmamaktadır. Bunun yerine, bu örnek uygulamalar ilişkili oldukları TFRS Muhasebe Standartlarına eşlik edecek şekilde yayımlanacaktır. Örnek uygulamalar için belirlenmiş bir yürürlük tarihi bulunmamakla birlikte, işletmeler 31 Aralık 2025 raporlama dönemi sonu itibarıyla bu örneklerin uygulanmasını değerlendirebilir.

- **TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu standart, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- kar veya zarar tablosunun yapısı
- işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için finansal tablolarda yapılması gereken açıklamalar; ve genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplulaştırma ve ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

Aralık 2025 tarihinde sona eren raporlama dönemi için yapılacak açıklamalar aşağıdakileri içermelidir:

- değişikliklerin niteliği,
- TFRS 18'in, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için uygulanmasının zorunlu olduğu hususu,
- planlanan ilk uygulama tarihi ve
- aşağıdakilerden biri:
 - TFRS 18'in ilk uygulandığı dönemde, söz konusu standardın uygulanmasının işletmenin finansal tabloları üzerindeki olası etkilerinin değerlendirilmesine yardımcı olacak bilinen veya makul ölçüde tahmin edilebilir bilgiler; veya
 - bu etkilerin bilinmediği veya makul ölçüde tahmin edilebilir olmadığı durumlarda, bu durumu ifade eden bir açıklama.

TMS 8'in 30–31'inci paragraflarına uyum sağlamak amacıyla, işletmeler TFRS 18'in benimsenmesine ilişkin açıklamaları hazırlarken aşağıdaki ilkeleri dikkate almalıdır:

a. Açıklamaların, işletmelerin uygulama sürecinin 2027 yılına doğru ilerlemesine paralel olarak giderek daha ayrıntılı hâle gelmesi beklenmektedir.

Bir işletmenin açıklamalarında yer vereceği ayrıntı düzeyi, iç kontrol süreçlerine ilişkin çalışmalar dâhil olmak üzere, ilk kez uygulamaya yönelik faaliyetlerindeki ilerleme seviyesine bağlı olacaktır. 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla, uygulama sürecinde henüz önemli bir ilerleme kaydetmemiş olan işletmeler, TFRS 18'in olası etkilerini aktif olarak değerlendirdiklerini ve daha kapsamlı açıklamaların makul olarak sağlanmadığını belirtmekle yetinebilir.

b. Uygun ve güvenilir olması hâlinde nicel bilgilerin sunulmasının değerlendirilmesi.

İşletmenin bu tür açıklamaları yapabilmesi için uygun ve güvenilir bir dayanağa sahip olması ve söz konusu bilgilerin geçici nitelikte olduğuna ilişkin açık açıklamalar sunması kaydıyla, ön taslak tutarların açıklanması uygun olabilir. Örneğin, bir işletme kâr veya zarar tablosundaki ara toplamlar üzerindeki etkileri nicel olarak ifade edebilir. Nicel etkilerin makul ölçüde tahmin edilebilir olmaması durumunda, bu hususa ilişkin bir açıklama yapılmalıdır. İşletmeler, bilinen ve makul ölçüde nicel olarak ifade edilebilen etkileri açıklayabilir; ancak uygulama tarihinden önce, Yönetim Performans Ölçütleri (MPM) mutabakatı gibi TFRS 18 kapsamındaki açıklamaların erken sunulması beklenmemektedir.

c. Diğer kamuya açık iletişimlerle uyumun değerlendirilmesi.

Yönetimin, örneğin bir yatırımcı sunumunda, öngörülen etkilere ilişkin kamuya açık açıklamalarda bulunmuş olması hâlinde, TMS 8 kapsamında finansal tablolarda yer verilen açıklamaların bu iletişimlerle tutarlı olması gerekmektedir.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

2.4 Türkiye Muhasebe Standartlarındaki değişiklikler (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

d. Açıklamalar, yalnızca raporlama dönemi sonu itibarıyla mevcut olan bilgilere değil, finansal tabloların yayımlanma tarihine kadar mevcut olan bilgilere dayanmalıdır.

- **TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar ve Değişiklikler;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Yeni standart diğer TFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine TFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. TFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların finansal tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile finansal tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarrufları arasında denge kurar. TFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve
- TFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

- **TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;** Bu değişikliklerle birlikte TFRS 19, TFRS 19'un uygulanacağı tarih olan 1 Ocak 2027'ye kadar yürürlüğe girecek olan TFRS Muhasebe Standartlarındaki değişiklikleri yansıtmaktadır. Söz konusu değişiklikler, Şubat 2021 ile Mayıs 2024 tarihleri arasında yayımlanan standartlar ve değişiklikler kapsamında, uygun bağlı ortaklıklar için açıklama yükümlülüklerini azaltarak kolaylık sağlamaktadır; özellikle:

- TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar;
- Tedarikçi Finansman Anlaşmalarına İlişkin Düzenlemeler (TMS 7 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler);
- Uluslararası Vergi Reformu — İkinci Sütun Model Kuralları (TMS 12'de yapılan değişiklikler);
- Değiştirilebilirliğin Eksikliği (TMS 21'de yapılan değişiklikler); ve
- Finansal Araçların Sınıflandırma ve Ölçümüne İlişkin Değişiklikler (TFRS 9 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler).

Söz konusu standartlar, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup'un konsolide finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir

(a) Finansal Araçlar

TFRS 9, finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesine ve ölçümüne ilişkin hükümleri düzenlemektedir. Bu standart TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve ölçme standardının yerini almıştır.

Finansal varlık ve yükümlülüklerin sınıflandırılması

TFRS 9, finansal yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçümü için TMS 39'daki mevcut hükümleri büyük oranda korumaktadır. Ancak, vadeye kadar elde tutulacak finansal varlık, kredi ve alacaklar ile satılmaya hazır finansal varlıklar için önceki TMS 39 sınıflama kategorileri kaldırılmıştır.

TFRS 9'un uygulanmasının Grup'un finansal borçları ve türev finansal araçları ile ilgili muhasebe politikaları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır. TFRS 9'un finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü üzerindeki etkisi ise aşağıda belirtilmiştir.

TFRS 9'a göre, bir finansal varlık ilk defa finansal tablolara alınması sırasında; itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen; gerçeğe uygun değer ("GUD") farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları; GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynak araçları veya GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılır.

TFRS 9 kapsamındaki finansal varlıkların sınıflandırılması, genellikle, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerine dayanmaktadır. Standart kapsamında saklı türevlerin finansal varlıktan ayrılma zorunluluğu ortadan kaldırılmış olup bir hibrid sözleşmenin bir bütün olarak ne şekilde sınıflandırılacağı değerlendirilmelidir.

GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Bir finansal varlık, aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması ve GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılmaması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülür:

- Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve,
- Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Bir borçlanma aracı, aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması ve GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflanmaması durumunda GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlıkların satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve,
- Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak araçlarına yapılan yatırımların ilk defa finansal tablolara alınmasında, gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir. Bu tercihin seçimi her bir yatırım bazında yapılabilir.

Yukarıda belirtilen itfa edilmiş maliyeti üzerinden yada GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmeyen tüm finansal varlıklar GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülür. Bunlar, tüm türev finansal varlıkları da içermektedir.

Finansal varlıkların ilk defa finansal tablolara alınması sırasında, finansal varlıkların farklı şekilde ölçümünden ve bunlara ilişkin kazanç veya kayıpların farklı şekilde finansal tablolara alınmasından kaynaklanacak bir muhasebe uyumsuzluğunu ortadan kaldırması veya önemli ölçüde azaltması şartıyla bir finansal varlığın geri dönülemez bir şekilde gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak tanımlanabilir. Gerçeğe uygun değer değişimleri kar veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlıkların (ilk defa finansal tablolara alınması sırasında işlem bedeli üzerinden ölçülen ve önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar haricinde) ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilerek ölçülür.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

TFRS 9'un uygulanmasıyla birlikte, "Beklenen Kredi Zararı" (BKZ) modeli TMS 39'daki "Gerçekleşmiş Zarar" modelinin yerini almıştır. Yeni değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar, sözleşme varlıkları ve GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları için geçerli olmakla birlikte, özkaynak araçlarına yapılan yatırımlar için uygulanmamaktadır. TFRS 9 uyarınca kredi zararları TMS 39'a göre daha erken muhasebeleştirilmektedir.

İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıkları finans sektörü faaliyetlerinden alacaklar, nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar, diğer alacaklardan oluşmaktadır.

TFRS 9 kapsamında, zarar karşılıkları aşağıdaki esasların herhangi biri ile ölçülür:

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde finansal araca ilişkin gerçekleşmesi muhtemel temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarını temsil eden kısımdır ve,
- Ömür boyu BKZ'ler: finansal aracın beklenen ömrü boyunca gerçekleşmesi muhtemel tüm temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarıdır.

Bir finansal varlığın kredi riskinin ilk muhasebeleştirilmesinden itibaren önemli ölçüde artmış olup olmadığının belirlenmesinde ve BKZ'lerinin tahmin edilmesinde, Grup, beklenen erken ödemelerin etkileri dahil beklenen kredi zararlarının tahminiyle ilgili olan ve aşırı maliyet veya çabaya katlanılmadan elde edilebilen makul ve desteklenebilir bilgiyi dikkate alır. Bu bilgiler, Grup'un geçmiş kredi zararı tecrübelerini dayanan ve ileriye dönük bilgiler içeren nicel ve nitel bilgi ve analizleri içerir. Grup, bir finansal varlık üzerindeki kredi riskinin, vadesinin 30 gün geçmesi durumunda önemli ölçüde arttığını varsaymaktadır.

GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Ticari Alacaklar

TFRS – 9 karşılık hesaplama modeli için yapılan analize faaliyet kiralaması alacakları dahil edilmiştir. Grup, BKZ'leri son üç yılda gerçekleşen kredi zararları tecrübesine göre hesaplamıştır. Grup, BKZ oran hesaplamalarını satış yaptığı müşterileri için ayrı ayrı gerçekleştirmiştir. Her bir gruptaki riskler, kredi riski derecesi özellikleri esas alınarak satış yapılan müşteriler için, coğrafi bölge ve sektör gibi ortak kredi riskine göre gruplandırılmıştır.

Finans sektörü faaliyetlerinden alacaklar

Finans sektörü faaliyetlerinden alacaklar finansal kiralama alacaklarından oluşmakta olup, Grup'un konsolide finansal durum tablosunda, asgari kira ödemelerinin toplamı, faiz ve anapara tutarlarını kapsayan brüt finansal kiralama alacaklarından gelecek döneme ait finansal kiralama faizlerini içeren kazanılmamış gelirler düşülerek net olarak izlenmektedir.

Kira ödemeleri gerçekleştikçe, kira tutarı brüt finansal kiralama alacaklarından düşülmekte; kazanılmamış gelirler içindeki kira ödemesinin faize ilişkin kısmı ise kar veya zararda finansal kiralama faiz geliri olarak yansıtılmaktadır.

Finans sektörü faaliyetlerinden alacaklar ve diğer alacaklar tahsili mümkün olmayan kısımları için ayrılan karşılık tutarları düşüldükten sonraki kalan değerleri üzerinden finansal tablolarda yer alır. Karşılıklar, finans sektörü faaliyetlerinden alacaklar ve diğer alacakların düzenli gözden geçirilmesi sonucu değer düşüklüğüne uğradığı tespit edilen söz konusu alacakların defter değeri üzerinden, bu alacakları tahsil edilebilir değerlerine getirmek için ayrılır. Şüpheli hale gelen bir alacağı ilgili tüm yasal prosedürlerin tamamlanması ve net zararın tespitinden sonra kayıtlardan çıkarılır.

Finansal yükümlülükler

Finansal bir yükümlülük ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılmayan finansal yükümlülüklerin ilk muhasebeleştirilmesi sırasında, ilgili finansal yükümlülüğün yüklenimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir. Finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Grup'un finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır.

Grup'un tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, raporlama tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir.

Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler, finansal borçlar dahil, başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir.

GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Diğer finansal yükümlülükler (devamı)

Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Türev finansal araçlar

Grup'un faaliyetleri, temelde işletmeyi kur ve faiz oranlarındaki değişimlere bağlı olan finansal risklere maruz bırakmaktadır.

Faiz oranı riskinin en önemli kaynağı banka kredileridir. Türev finansal araçların kullanımı Grup'un risk yönetim stratejisine uygun olarak Grup politikası doğrultusunda yönetilmektedir.

Türev finansal araçlar ilk olarak gerçeğe uygun değerleriyle kayıtlara alınır ve türev finansal araçlara atfolunan ilgili işlem maliyetleri olduğu zaman kar veya zarar tablosuna kaydedilir. İlk kayıtlara alınmasına müteakiben, türev finansal araçlar gerçeğe uygun değerleriyle ölçülür ve oluşan değişimler aşağıda anlatıldığı gibi muhasebeleştirilir.

Bir türev finansal araç risk yönetimi amacıyla elde tutuluyor ve riskten korunma muhasebesi gereklerini yerine getirmiyorsa, bu tip türev araçlar alım-satım amaçlı finansal varlıklar olarak sınıflandırılmakta ve gerçeğe uygun değer değişimlerinden oluşan farkları türev finansal işlemlerden karlar/zararlar hesapları içinde muhasebeleştirilmektedir.

Yukarıda belirtilen itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmeyen tüm finansal varlıklar GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülür. Bunlar, tüm türev finansal varlıkları da içermektedir.

Finansal varlıkların ilk defa finansal tablolara alınması sırasında, finansal varlıkların farklı şekilde ölçümünden ve bunlara ilişkin kazanç veya kayıpların farklı şekilde finansal tablolara alınmasından kaynaklanacak bir muhasebe uyumsuzluğunu ortadan kaldırması veya önemli ölçüde azaltması şartıyla bir finansal varlığın geri dönülemez bir şekilde gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak tanımlanabilir.

Gerçeğe uygun değer değişimleri kar veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlıkların (ilk defa finansal tablolara alınması sırasında işlem bedeli üzerinden ölçülen ve önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar haricinde) ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilerek ölçülür.

(b) TFRS 16 Kiralamalar

TFRS 16, kiracılar için tek bir kiralama muhasebesi modelini getirmiştir. Sonuç olarak, Grup, bir kiracı olarak, dayanak varlığı kullanım hakkını temsil eden kullanım hakkı varlığı ve kira ödemekle yükümlü olduğu kira ödemelerini temsil eden kiralama borçlarını finansal tablolarına almıştır. Kiraya veren açısından muhasebeleştirme, önceki muhasebe politikalarına benzer şekildedir.

Kiralama Tanımı

Daha önce, Grup tarafından sözleşmenin başlangıcında bir sözleşmenin kiralama işlemi içerip içermediğine TFRS Yorum 4 "Bir Anlaşmanın kiralama işlemi içerip içermediğinin belirlenmesi"ne göre karar verilmekte iken Grup artık, bir sözleşmenin kiralama işlemi içerip içermediğini yeni kiralama tanımına dayanarak değerlendirmektedir.

TFRS 16 uyarınca bir sözleşme uyarınca tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkının belirli bir süre için devredilmesi durumunda, bu sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da bir kiralama işlemini içermektedir.

Grup, bir kiralama bileşenini içeren bir sözleşmenin yeniden değerlendirilmesinde veya sözleşme başlangıcında, her bir kiralama sözleşmesi ve kiralama dışı bileşene, nispi tek başına fiyatına dayanarak dağıtmıştır. Bununla birlikte, kiracı olduğu mülkler için, Grup kiralama dışı bileşenleri ayırmamayı ve kiralama olmayan ve kiraya vermeyen bileşenleri tek bir kiralama bileşeni olarak muhasebeleştirmeyi seçmiştir.

GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kiracı olarak

Grup gayrimenkul ve kara taşıtları olmak üzere birçok varlık kiralamaktadır. Kiracı olarak, Grup daha önce kiralama işleminin, varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risk ve faydaların tamamının devredilip devredilmediğinin değerlendirilmesine dayalı olarak faaliyet veya finansal kiralama olarak sınıflandırmıştır. TFRS 16 uyarınca, Grup, çoğu kiralaması için kullanım hakkı varlıklarını ve kiralama borçlarını finansal tablolarına almıştır. Diğer bir ifadeyle, bu kiralama işlemleri finansal durum tablosunda sunulmaktadır. Grup, kira yükümlülüklerini "Borçlanmalar" içerisinde olacak şekilde finansal durum tablosunda sunmuştur.

Grup, kiralamanın fiilen başladığı tarihte kullanım hakkı varlığını ve kira yükümlülüğünü finansal tablolarına alır. Kullanım hakkı varlığı, başlangıçta maliyeti üzerinden ölçülür ve sonradan birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer. Kullanım hakkı varlığı başlangıçta maliyet değerinden ölçülmüş ve kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra Grup'un muhasebe politikalarına uygun olarak gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçülür. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran, kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Grup'un alternatif borçlanma faiz oranını kullanılarak iskonto edilir. Genel olarak, Grup iskonto oranı olarak alternatif borçlanma faiz oranını kullanmıştır.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra kiracı, kira yükümlülüğünün defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır ve defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır. Kiralama süresinde ve varlığı satın alma opsiyonuna ilişkin yapılan değerlendirmede değişiklik olması durumunda ve kalıntı değer taahhüdü kapsamında ödenmesi beklenen tutarlarda bir değişiklik olması ve endeks veya oranda meydana gelen bir değişiklik sonucunda bu ödemelerde bir değişiklik olması durumlarında yeniden ölçülür. Grup, yenileme opsiyonlarını içeren bazı kira sözleşmeleri için kira süresini belirlemek için kendi yargısını kullanmıştır. Grup'un bu tür opsiyonları uygulamak için makul ölçüde emin olup olmadığının değerlendirilmesi, kiralama süresini etkiler; dolayısıyla bu husus muhasebeleştirilen kiralama borçlarının ve kullanım hakkı varlıklarının tutarlarını önemli ölçüde etkilemektedir.

Kiraya veren olarak

Grup'un kiraya veren olarak uygulamış olduğu muhasebe politikaları, TMS 17 uyarınca uygulananlardan farklı değildir.

Grup'un, kiralama sözleşmesi haricinde kiraya veren olduğu kiralama sözleşmeleri için TFRS 16'ya geçiş konusunda herhangi bir düzeltme yapması gerekmemektedir.

(c) Maddi Duran Varlıklar ve Amortisman

Maddi duran varlıklar, 1 Ocak 2025 tarihinden önce satın alınan kalemler için 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 31 Aralık 2024 tarihinden sonra satın alınan kalemler için satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve varsa kalıcı değer kayıpları düşülerek yansıtılır.

Sonradan Ortaya Çıkan Giderler

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten doğan giderler bakım onarım maliyetleri ile birlikte aktifleştirilebilirler veya gider olarak yazılırlar. Söz konusu sonradan ortaya çıkan harcamalar duruma göre varlığın gelecekteki ekonomik faydasını artırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluşukça kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Amortisman

Maddi duran varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre aktife giriş veya montaj tarihleri esas alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmıştır.

Özel maliyetler, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ilgili kira süresince amortismanına tabi tutulur. Dönemlere isabet eden amortisman, maddi duran varlık için katlanılan maliyetten hurda değerinin düşülmesinden sonra kalan değer, varlığın yararlı ömrüne bölünmesiyle bulunur. Hurda değeri, ilgili sabit kıymetin faydalı ömrü sonunda elden çıkarılması sonucu oluşan değeri ifade etmektedir.

GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Grup yönetimi özellikle gemilerin faydalı ekonomik ömürlerinin belirlenmesinde teknik ekibinin tecrübeleri doğrultusunda önemli varsayımlarda bulunmuştur. Ayrıca belirlenen ekonomik ömür sonundaki hurda değeri için ise piyasa verilerini kullanmıştır. Hurda değer altı aylık periyotlarla gözden geçirilmektedir.

Bir geminin satın alınması üzerine, geminin bir sonraki havuzlama (drydock) sırasında değiştirilmesi gereken parçaları tanımlanır ve maliyetleri aktifleştirilerek bir sonraki tahmini havuzlama tarihine kadar amortismanına tabi tutulur. Amortisman süresinin dolmasından önce önemli miktarda yenileme maliyeti ortaya çıktığı zaman, bir önceki havuzlamanın geri kalan masrafları hemen giderleştirilir.

Onarım ve bakım maliyetleri oluştukları dönemde finansal tablolara yansıtılmaktadır. Büyük ölçüde yenileme veya tadilat maliyeti, varlığın orijinal olarak değerlendirilen standart performansını aşan gelecekteki ekonomik faydaların muhtemel olması durumunda, varlığın defter değerine dahil edilir. Büyük yenileme, ilgili varlığın kalan faydalı ömrü üzerinden amortismanına tabi tutulur.

Cari ve karşılaştırmalı dönemde, maddi ve maddi olmayan duran varlıkların ortalama faydalı ömürlerini yansıtan amortisman süreleri aşağıda belirtilmiştir:

	Süre (Yıl)
Gemiler	18
Havuzlama (Dry-dock)	5
Taşıtlar	5
Döşeme ve demirbaşlar	4-5

Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan kar ve zararlar, sırasıyla, "yatırım faaliyetlerden diğer gelirler" ve "yatırım faaliyetlerden diğer giderler" hesaplarına dahil edilirler.

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

İtfaya tabi olan varlıklar için defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum ya da olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir değer olarak satış giderleri düşülmüş gerçeğe uygun değer ile indirgenmiş nakit akışları yöntemiyle bulunan kullanım değerinden yüksek olanıdır.

Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akışlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır (nakit üreten birimler). Maddi duran varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

(d) Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar

Satış amacıyla elde tutulan olarak sınıflandırılma kriterlerini sağlayan varlıklar; defter değerleri ile satış için katlanılacak maliyetler düşülmüş gerçeğe uygun değerlerinden düşük olanı ile ölçülür ve söz konusu varlıklar üzerinden amortisman ayırma işlemi durdurulur.

(e) Sermaye Artışları

Mevcut ortaklardan olan sermaye artışları Yönetim Kurulu tarafından onaylanıp tescil olunan nominal değerleri üzerinden muhasebeleştirilir.

(f) Kıdem Tazminatı Karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Grup çalışanlarının emekliliğinden doğan ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanan muhtemel yükümlülüğün bugünkü değerine indirgenmiş tutarına göre ayrılmaktadır. Çalışanlar tarafından hak edildikçe tahakkuk esasına göre hesaplanır ve finansal tablolarda muhasebeleştirilir.

Yükümlülük tutarı devlet tarafından duyurulan kıdem tazminatı tavanı baz alınarak hesaplanmaktadır. Türkiye'de herhangi bir fon ayırma yükümlülüğü bulunmadığı için bu fayda planları için bir fon oluşturulmamıştır.

Çalışanların cari veya önceki dönemlerde yerine getirmiş oldukları hizmetlerin maliyeti tanımlanmış fayda planı çerçevesinde yıllık olarak öngörülen yükümlülük yöntemiyle hesaplanmaktadır. 12 Mart 2013 tarih ve 28585 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Türkiye Muhasebe Standartı (TMS 19) uyarınca, aktüeryal kayıp/kazançlar diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" şirketlerin istatistiksel değerlendirme yöntemleri kullanarak olası yükümlülüklerinin bugünkü değerinin hesaplanmasını öngörmektedir. Dolayısıyla Grup'un muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri aşağıdaki tabloda yer alan varsayımlar kullanılarak hesaplanmıştır.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İskonto oranı	%28.89	%29.32
Beklenen maaş / limit artış oranı	%23.95	%24.96
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%100.00	%100.00

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan yükümlülüğünün enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Uygulanan iskonto oranı ise beklenen uzun vadeli faiz oranını gösterir. Grup'un kıdem tazminatı yükümlülüğü, 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren 64,948.77 tam TL kıdem tazminatı tavanı üzerinden hesaplanmaktadır. (1 Ocak 2025: 46,665.43 tam TL).

(g) Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

TMS 37 "Karşılıklar, Koşullu Yükümlülükler ve Koşullu Varlıklar" da belirtildiği üzere herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Grup'un geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya taahhüde bağlı yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa Grup söz konusu hususları ilgili finansal tablolara ilişkin açıklayıcı notlarında açıklamaktadır.

Paranın zaman değerinin etkisinin önemli olduğu durumlarda, karşılık tutarı; yükümlülüğün yerine getirilmesi için gerekli olması beklenen nakit çıkışlarının bugünkü değeri olarak belirlenir. Karşılıkların bugünkü değerlerine indirgenmesinde kullanılacak iskonto oranının belirlenmesinde, ilgili piyasalarda oluşan faiz oranı ile söz konusu yükümlülükle ilgili risk dikkate alınır. Koşullu varlıklar gerçekleşmedikçe muhasebeleştirilmemekte ve sadece dipnotlarda açıklanmaktadır.

(h) Hasılat ve Giderlerin Muhasebeleştirilmesi

Hasılatın muhasebeleştirilmesi için genel model

TFRS 15 uyarınca müşterilerle yapılan tüm sözleşmeler için hasılatın muhasebeleştirilmesinde beş aşamalı yaklaşım izlenir.

Aşama 1: Sözleşmenin tanımlanması

Bir sözleşme ancak yasal olarak uygulanabilir, tahsilatı gerçekleştirilebilir, hizmetlere ilişkin haklar ve ödeme koşulları tanımlanabilir olduğunda sözleşmenin ticari öze sahip olması, sözleşmenin taraflarca onaylanması ve taraflarca yükümlülüklerinin yerine getirilmesi taahhüt edilmesi şartlarının tamının karşılanması durumunda, bu sözleşme TFRS 15 kapsamında değerlendirilir. Sözleşmeler tek bir ticari paket olarak müzakere edildiğinde ya da bir sözleşmede diğer sözleşme ile hizmetlere (ya da hizmetlerin bir kısmına) bağlı olması durumunda, sözleşmeler kapsamında tek bir yükümlülük olduğunda, Grup sözleşmeleri tek bir sözleşme olarak değerlendirir.

Aşama 2: Edim yükümlülüklerinin tanımlanması

Grup, "edim yükümlülüğünü" hasılatın muhasebeleştirilmesi için bir hesap birimi olarak tanımlar. Grup müşteriyle yaptığı bir sözleşmede taahhüt ettiği hizmetleri değerlendirir ve aşağıdakilerden birini devretmeye yönelik müşteriye verdiği her bir taahhüdü bir edim yükümlülüğü olarak belirler:

(a) Farklı bir hizmeti (veya hizmetler paketini) ya da

(b) Büyük ölçüde benzerlik gösteren ve müşteriye devir şekli aynı olan farklı bir hizmetler serisini.

Grup, sözleşmede yer alan bir hizmeti, sözleşmedeki diğer taahhütlerden ayrı bir şekilde tanımlayabiliyor ve müşterinin söz konusu hizmetten tek başına veya kullanımına hazır diğer kaynaklarla birlikte faydalanmasını sağlıyor ise farklı hizmet olarak tanımlar. Bir sözleşme, esas olarak aynı olan bir dizi farklı hizmet sunma taahhüdünü içerebilir. Sözleşme başlangıcında, bir işletme hizmet serisinin tek bir edim yükümlülüğü olup olmadığını belirler.

GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Aşama 3: İşlem bedelinin belirlenmesi

Grup, işlem fiyatını belirlemek için sözleşme kapsamındaki yükümlülüğünü yerine getirdikten sonra ne kadarlık bir tutarı elde etmeyi beklediğini değerlendirir. Değerlendirme yapılırken, sözleşmenin değişken tutarlara ilişkin unsurları ve önemli bir finansman bileşeni içerip içermediğini göz önünde bulundurur.

Önemli finansman bileşeni

Grup, taahhüt edilen hizmetin nakit satış fiyatını yansıtan tutarı, önemli bir finansman bileşeninin etkisi için ödemesi taahhüt edilen tutar ile gözden geçirir. Pratik bir uygulama olarak, Grup, sözleşmenin başlangıcında, müşteri ödemesi ile hizmetlerin transferi arasındaki sürenin bir yıl veya daha kısa olmasını beklemesi durumunda, önemli bir finansman bileşeninin etkilerine ilişkin işlem fiyatını düzeltmez. Şirket'in dönem içinde yerine getirdiği yükümlülükler ile alınan avansların ve ödeme planının geniş ölçüde uyumlu olduğu durumlarda, Grup, yükümlülüğü yerine getirmesi ile ödeme arasındaki sürenin asla 12 aydan fazla olmayacağını değerlendirmektedir.

Değişken bedel

Grup, fiyat imtiyazları, teşvikler, performans primleri, erken tamamlama primleri, fiyat ayarlama maddeleri, cezalar, iskontolar veya benzeri değişken bedellere neden olabilecek kalemlerin müşteri sözleşmesinde var olup olmadığını tespit eder.

Aşama 4: İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı

Farklı hizmetler tek bir sözleşmeye göre teslim edilmesi durumunda, sözleşme bedeli ayrı hizmetlerin (farklı edim yükümlülükleri) nispi tek başına satış fiyatlarına dayalı olarak dağıtılır.

Aşama 5: Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Grup, aşağıdaki koşullardan herhangi biri yerine getirildiğinde geliri zamana yayılı olarak muhasebeleştirir:

- Müşterinin eş zamanlı olarak, işletmenin sağladığı faydalardan yararlanması ve bu faydaları tüketmesi durumunda;
- İşletmenin varlığı oluşturdukça veya geliştirdikçe, oluşturulan veya geliştirilen varlığın kontrolünün aynı anda müşteriye geçmesi durumunda ya da
- Grup'un yerine getirdiği yükümlülüğün, Grup'un kendisi için alternatif kullanımı olan bir varlık oluşturmaması ve Grup'un o güne kadar tamamlanan yükümlülüğe karşılık yapılacak ödeme üzerinde hukuken icra edilebilir bir tahsil hakkının bulunması durumunda.

Zaman içinde yerine getirilen her bir edim yükümlülüğü için, Grup, hizmetlerin kontrolünü müşteriye devretmeyi gösteren tek bir ilerleme ölçüsü seçer. Şirket, güvenilir bir şekilde gerçekleştirilen işi ölçen bir yöntem kullanır. Grup, girdi yönteminin kullanıldığı projenin tamamlanmasına yönelik ilerlemeyi ölçmek için yapılan maliyetleri kullanır ve çıktı yönteminin kullanıldığı projenin tamamlanmasına doğru ilerlemeyi ölçmek için transfer edilen birimleri kullanır. Eğer bir edim yükümlülüğü zaman içinde yerine getirilmiyorsa, o zaman Grup, hizmetin kontrolünü müşteriye transfer ettiği zaman hasılatı muhasebeleştirir.

Sözleşme değişiklikleri

Grup, ek bir hizmet sunma taahhüdü verdiği takdirde, sözleşme değişikliğini ayrı bir sözleşme olarak kabul eder. Mevcut sözleşmenin feshi ve yeni bir sözleşmenin oluşturulması durumunda, sunulan hizmetler farklıysa ilgili değişiklikler muhasebeleştirir.

Sözleşmede yapılan değişiklik, ayrı hizmet oluşturmazsa, işletme, ilk sözleşme ile birlikte, ek hizmetler ilk sözleşmenin bir parçasıymış gibi birleştirerek muhasebeleştirir. Grup'un çeşitli hizmetlerine ilişkin önemli muhasebe politikalarının detayları ve hasılat muhasebeleştirilme yöntemleri aşağıda belirtilmiştir.

(i) Gemicilik Faaliyetlerine ilişkin Gelirler / (Giderler)

Gemicilik faaliyetlerine ilişkin gelirler ve giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir.

Gemiler time charter (belirli bir zamanla sınırlı gemi kiralama) kapsamında kiraya verilerek kira geliri elde edilir. Kira bedelleri sözleşme kapsamındaki 15'er günlük periyotlarla kira başlangıcında tahsil edilir, kira süresi sonunda gelirleştirilir.

GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

(ii) Finans Sektörü Faaliyetlerinden Faiz ve Diğer Gelirler

Finans sektörü faaliyetlerinden faiz ve diğer gelirler etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

(iii) Temettü Gelirleri

Temettü gelirleri beyan edildikleri tarihte kar veya zararda muhasebeleştirilir.

(iv) Diğer Gelir ve Giderler

Diğer gelir ve giderler, tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir.

(v) Finansal Gelirler/(Giderler)

Finansal gelirler ve giderler etkin faiz yönetimi kullanılarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir.

i) Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Gelir vergileri, cari dönem vergisi ile ertelenmiş vergileri içermektedir. Cari dönem vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden ve raporlama dönemi sonunda geçerli olan vergi oranları ile hesaplanan vergi yükümlülüğünü ve geçmiş yıllardaki vergi yükümlülüğü ile ilgili düzeltme kayıtlarını içermektedir.

Ertelenmiş vergi, varlıkların ve borçların ilişikteki finansal tablolarda gösterilen değerleri ile varlıkların ve borçların yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farkların vergi etkilerinin belirlenmesiyle hesaplanmaktadır. Ertelenmiş vergi, raporlama dönemi sonunda geçerli olan kanunlara dayanarak, geçici farkların geri çevrildiklerinde uygulanması beklenen vergi oranları ile hesaplanır ve satılmaya hazır finansal varlıklar gerçeğe uygun değer değişimlerinden kaynaklanan vergi etkileri değer değişimlerinin gösterildiği aynı kalemden özkaynakların altında muhasebeleştirilir. Ertelenmiş vergi varlığı, gelecek dönemlerde bu vergi alacağından fayda sağlanabilecek tutarda vergilendirilebilir karın olması durumunda muhasebeleştirilir. Finansal tablolara önceki dönemlerde yansıtılmış olan ertelenmiş vergi varlığının tamamı veya bir kısmından fayda sağlanılamayacağı anlaşıldığı takdirde söz konusu tutar aktiften silinir.

Ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü, kanunen vergi varlıkları ve vergi yükümlülüklerinin mahsuplaştırılmasına ilişkin bir yasal hak olması ve ertelenmiş vergilerin aynı mali otoriteye bağlı olması durumunda mahsuplaştırılabilir.

(j) İlişkili Taraflar

Konsolide finansal tablolar açısından Şirket'in ortakları ve Şirket ile dolaylı sermaye ilişkisinde olan kuruluşlardan GSD Holding A.Ş. grup şirketleri, Şirket üst düzey yönetimi ve yönetim kurulu üyeleri, aileleri ve kendileri tarafından kontrol edilen veya önemli etkinliğe sahip bulunan şirketler "ilişkili taraflar" olarak kabul edilir. İlişkili taraflarla yapılan işlemler piyasa koşullarına uygun olarak fiyatlanmaktadır. İlişkili taraf, finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle ("raporlayan işletme") ilişkili olan kişi veya işletmedir.

(1) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır. Söz konusu kişinin;

- (i) raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (ii) raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

(2) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:

- (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grup'un üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir),
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grup'un üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde,
- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde,
- (iii) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde,

GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

- (v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir planının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir,
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde,
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde,

İlişkili tarafla yapılan işlem, raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

(k) Pay Başına Kazanç / Kayıp

Pay başına kazanç/kayıp, net dönem karının/zararının Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır.

Ağırlıklı ortalama pay adedi, dönem başındaki adi pay sayısı ve dönem içinde geri alınan veya ihraç edilen pay sayısının bir zaman-ağırlığı faktörü ile çarpılarak toplanması sonucu hisse senedi sayısıdır. Zaman-ağırlığı faktörü belli sayıda pay çıkarılmış bulunduğu gün sayısının toplam dönemin gün sayısına oranıdır.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırmabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama pay sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunur.

(l) Borçlanma Maliyetleri

Bir maddi duran varlık yatırımı ile ilişkilendirilemeyen tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemlerde kar veya zarara kaydedilmekte, maddi duran varlık yatırımı ile ilişkilendirilen tüm borçlanma maliyetleri, TMS 23 “Borçlanma Maliyetleri” uyarınca, maddi duran varlığın teslim alınması öncesi oluşan borçlanma maliyetleri söz konusu varlığın maliyetinin bir parçası olarak aktifleştirmektedir.

(m) Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama dönemi sonu ile finansal tabloların yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. TMS 10 “Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar”, hükümleri uyarınca raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektiriyorsa, Grup konsolide finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir.

Söz konusu olaylar konsolide finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyorsa Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

(n) Finansal Bilgilerin Bölümlere Göre Raporlanması

Raporlanabilir bir faaliyet bölümü, Grup’un hasılat elde edebildiği ve harcama yaptığı işletme faaliyetlerinde bulunan, faaliyet sonuçlarının bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümün performansının değerlendirilmesi amacıyla Şirket Yönetimi tarafından düzenli olarak gözden geçirildiği ve hakkında ayrı finansal bilgilerin mevcut olduğu kısımdır. Grup’un gemicilik faaliyetleri dışında önemlilik arzeden bir faaliyeti olmaması sebebiyle bölümlere göre raporlama yapılmamıştır.

(o) Nakit Akış Tablosu

Grup, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere nakit akış tablosunu düzenlemektedir.

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Grup'un faaliyet alanına giren konulardan kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Grup'un yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği yatırım faaliyetlerinden nakit akışlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Grup'un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Nakit ve nakit benzeri değerler, kasa ve bankalardaki mevduat ve değer kaybetme riski bulunmayan kısa vadeli yüksek likiditeye sahip yatırımları ifade etmektedir.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, nakit akış tablosuna baz olan faiz gelir reeskontları ve bloke mevduatlar hariç nakit ve nakit benzeri değerlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kasa	113	32
Bankalar	1,187,243	906,281
Toplam	1,187,356	906,313

(p) Yabancı para işlemleri

Yabancı para işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Yabancı paraya dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, bilanço tarihinde geçerli olan döviz kurları kullanılarak çevrilmiştir. Grup şirketlerinde yabancı paraya dayalı ticari işlemlerden (ticari alacak ve borç) doğan kur farkı geliri veya gideri "esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler" hesabı içerisinde, yabancı paraya dayalı diğer parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur farkı geliri veya gideri ise "finansman gelirleri/giderleri" olarak konsolide kar veya zarar tablosuna yansıtılmıştır.

Yabancı para cinsinden olan ve maliyet değeri ile ölçülen parasal olmayan kalemler ilk işlem tarihindeki kurlardan fonksiyonel para birimine çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan ve gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen parasal olmayan kalemler ise gerçeğe uygun değerlerin tespit edildiği tarihte geçerli olan kurlardan fonksiyonel para birimine çevrilmiştir.

Yabancı ülkelerde faaliyet gösteren bağlı ortaklıkların finansal tabloları

Yabancı ülkelerde faaliyet gösteren bağlı ortaklıkların, Grup muhasebe politikalarına göre düzenlenmiş finansal tablolarında yer alan; varlık ve yükümlülükleri bilanço tarihindeki döviz kuru, gelir ve giderleri ise ortalama aylık döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Kapanış ve ortalama kur kullanımı sonucu ortaya çıkan kur farkları özkaynaklar içerisindeki yabancı para çevrim farkları kalemi altında takip edilmektedir.

Yabancı para çevrim farkları diğer kapsamlı gelirden kayıtlara alınmakta ve özkaynaklar altında yabancı para çevrim farkları yedeğinde gösterilmektedir.

Bir yurtdışı faaliyetin satılması sonucunda kontrol, önemli etki veya müşterek kontrolün kaybedilmesi durumunda bu yabancı faaliyetle ilgili yabancı para çevrim farkları yedeğinde birikmiş tutar, satış kar veya zararının bir parçası olarak kar veya zarara yeniden sınıflandırılır.

Şirket tarafından kullanılan 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihli "TCMB Döviz Alış" kur bilgileri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
ABD Doları (USD)	42.8457	35.2803
Avro (EUR)	50.2859	36.7362

(r) Stoklar

Stoklar, maliyetin ve net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir ve stok maliyeti hesaplamasında ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanmaktadır. Grup'un stokları gemilerde kullanılan madeni yağlardan ve kiralama süreci sonunda gemilerin içerisinde kalan yakıtlardan oluşmaktadır. Stokların maliyeti; tüm satın alma maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir.

GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

3. Nakit ve Nakit Benzerleri

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Bankalar	1,322,535	1,076,050
Vadesiz mevduat	32,983	64,759
Vadeli mevduat(*)	1,289,552	1,011,291
Kasa	113	32
Bilançada yer alan toplam nakit ve nakit benzerleri	1,322,648	1,076,082
Nakit ve nakit benzerlerine ait faiz gelir reeskontları	(6,755)	(31,232)
Bloke mevduatlar(**)	(128,537)	(138,537)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakit benzerleri	1,187,356	906,313

(*) 1,156,451 TL vadeli mevduat toplamı 1 aya kadar vadeli mevduatlardan oluşmaktadır.

(**) 128,537 TL bloke mevduat, Nehir Maritime Limited'in GSD Bank'tan aldığı krediye karşılık Hako Maritime Limited tarafından verilmiş tutardır.

Vadeli mevduat ABD Doları bazında banka plasmanlarından oluşmakta olup, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla söz konusu ABD Doları mevduatlara uygulanan faiz oranları %4 - %6 aralığındadır. TL mevduat bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: ABD Doları mevduata uygulanan faiz oranı %4,12 - %6,90 aralığında, TL mevduat faiz oranları ise %44,50 - %49,25).

4. Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, gerçeğe uygun değer farkı kar / zarara yansıtılan finansal varlıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Yatırım Fonu(*)	-	2,209
Toplam	-	2,209

(*) GSD Denizcilik'in sahip olduğu yatırım fonlarının piyasa fiyatlarına göre değerlendirilmiş TL karşılığı tutarıdır.

5. İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar

İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, duran varlıklar içerisinde gösterilen iştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar borsada işlem görmeyen hisse senedi yatırımlarından oluşmaktadır. 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, iştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Oy kullanı gücü %	Kayıtlı değer	Oy kullanı gücü %	Kayıtlı değer
Borsada işlem görmeyen				
GSD Faktoring A.Ş.	1.98	43,126	1.98	43,126
Toplam		43,126		43,126

6. İlişkili Taraf Açıklamaları

Bir kuruluşun diğer bir kuruluşu kontrol edebilmesi veya finansal ve faaliyet kararlarında önemli bir etki yaratabilmesi durumunda söz konusu taraflar ilişkili kuruluş olarak nitelendirilir. Şirket, hisselerinin %68.99'üne sahip olan (31 Aralık 2024: %68.00) ve ana hissedarı olan GSD Holding tarafından kontrol edilmektedir. Şirket'in ana ortağı GSD Holding olup ilişikteki finansal tablolarda GSD Holding ve ilişkili kuruluşları ilişkili taraflar olarak gösterilmektedir. İlişkili taraflar aynı zamanda Şirket'in ve GSD Holding'in nihai ana sahipleri, yönetimi ve Yönetim Kurulu üyeleri ve ailelerini de içermektedir.

(a) Bankalar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Bankalardaki mevduat	163,155	184,864
GSD Yatırım Bankası A.Ş.	163,155	184,864
Kiralama işlemlerinden borçlar	1,951	1,915
M. Turgut Yılmaz	1,951	1,915
Toplam	165,106	186,779

GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

6. İlişkili Taraf Açıklamaları (devamı)

(b) İlişkili taraflarla olan bakiye ve işlemler

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflardan alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dodo Maritime Limited	999	402
Deniz Maritime Limited	514	500
Mila Maritime Limited	490	461
Nejat Maritime Limited	473	514
Lena Maritime Limited	470	480
Selim Maritime Limited	466	-
Guzide Maritime Limited	374	41
Neco Maritime Limited	241	444
GSD Shipping B.V	45	-
Zeyno Maritime Limited	-	242
Toplam	4,072	3,084

İlişkili taraflardan alacaklar tutarı, Şirket'in konsolidasyon kapsamında olmayan denizcilik şirketlerine verdiği hizmetlerinden doğan alacaklardan oluşmaktadır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflara ticari ve diğer borçların detayı aşağıdadır:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
GSD Holding A.Ş.	229	255
Hako Maritime Limited	-	577
Cano Maritime Limited	-	551
Toplam	229	1,383

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflarla işlemler aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflarla İlgili İşlemler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
GSD Yatırım Bankası A.Ş.'den faiz gelirleri	6,178	18,525
Deniz Maritime Ltd'den ticari yönetim komisyonları	6,158	3,644
Mila Maritime Ltd'den ticari yönetim komisyonları	5,570	6,826
Lena Maritime Ltd'den ticari yönetim komisyonları	5,511	6,101
Nejat Maritime Ltd'den ticari yönetim komisyonları	5,475	6,635
Selim Maritime Ltd'den ticari yönetim komisyonları	5,277	-
Dodo Maritime Ltd'den ticari yönetim komisyonları	5,457	6,393
Neco Maritime Ltd'den ticari yönetim komisyonları	3,615	5,411
GSD Shipping BV	1,279	-
Zeyno Maritime Ltd'den ticari yönetim komisyonları	-	5,634
GSD Holding A.Ş. garantör ücret giderleri	(5,719)	(1,128)
M. Turgut Yılmaz TFRS16 kap. işyeri kiralama amortisman gideri	(2,731)	(4,165)
GSD Holding A.Ş.'ye ödenen katılım payları	(2,040)	(2,279)
GSD Yatırım Bankası A.Ş.'ye ödenen katılım payları	(1,520)	(1,113)
M. Turgut Yılmaz TFRS16 kap. işyeri kiralama faiz gideri	(366)	(351)
Toplam	32,144	50,133

(c) Türev finansal işlemler

Grup, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, ilişkili kuruluşlar ile türev işlemi yapmamıştır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

(d) Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve menfaatler

31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap döneminde Yönetim Kurulu üyelerine ve üst yönetime sağlanan fayda ve menfaatlerin toplam tutarı 25,630 TL'dir (31 Aralık 2024: 23,304 TL).

GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

6. İlişkili Taraf Açıklamaları (devamı)

(e) Diğer ilişkili taraf işlemleri

31 Aralık 2025 tarihi 1,623,597 itibarıyla, GSD Denizcilik, Grup'un açık olan kredi limitlerinin teminatı olarak kredi kuruluşlarına TL, GSD Holding ise Laurel World Maritime S.A'ya 2,704,635 TL tutarında kefalet vermiştir (31 Aralık 2024: GSD Holding kredi kuruluşlarına 998,757 TL, Laurel World Maritime S.A'ya 1,403,848 TL tutarında kefalet vermiştir. GSD Denizciliğin vermiş olduğu bir kefalet yoktur).

(f) İlişkili taraflarla olan bakiye ve işlemler

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
GSD Yatırım Bankası A.Ş.'den kullanılan krediler	133,911	144,330
Toplam	133,911	144,330

7. Ticari Alacaklar ve Borçlar

7.1 Ticari Alacaklar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, ticari alacaklar detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Denizcilik faaliyetlerinden ticari alacaklar	4,072	3,084
Şüpheli ticari alacaklar	1,980	2,590
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1,980)	(2,590)
Toplam	4,072	3,084

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönem başı karşılık tutarı	2,590	3,742
Parasal kayıp kazanç	(610)	(1,152)
Dönem sonu karşılık tutarı	1,980	2,590

7.2 Ticari Borçlar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Denizcilik faaliyetlerinden ticari borçlar	9,118	37,538
Satıcılar	738	560
İlişkili taraflara ticari borçlar	229	255
KDV iade alacaklarından kaynaklanan ticari borçlar	78	102
Toplam	10,163	38,455

8. Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar ve Borçlar

8.1 Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, finans sektörü faaliyetlerinden kısa vadeli alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Finansal kiralama alacakları (net)	67	67
Toplam	67	67

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Grup'un finans sektörü faaliyetlerinden uzun vadeli alacağı bulunmamaktadır. Şirket'in finans sektörü faaliyetlerinden alacaklarından dolayı maruz kaldığı kredi, likidite ve piyasa risklerine ilişkin açıklamalara 34 no'lu dipnotta yer verilmiştir.

GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

8. Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar ve Borçlar

8.1 Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, finansal kiralama alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Faturalanmış kiralama alacakları	80	84
Eksi: Kazanılmamış faiz gelirleri	(13)	(17)
Kısa Vadeli Kiralama İşlemlerinden Alacaklar, net	67	67
Toplam Finansal Kiralama Alacakları, net	67	67

8.1.1 Şüpheli alacaklar

Şirket 16.06.2011 tarihine kadar Tekstil Finansal Kiralama A.Ş. (önceki unvanı Rant Finansal Kiralama A.Ş.) unvanıyla BDDK'nın denetimine tabi leasing faaliyetlerini sürdürmüştür. Şirket 16.06.2011 tarihinde leasing faaliyetlerine son vermiş ve 24.08.2011 tarihinde unvanını GSD Denizcilik Gayrimenkul Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi olarak değiştirmiş, ana sözleşmesinde yazılı leasing dışındaki denizcilik faaliyetlerine devam etmektedir. BDDK'nın 07.01.2022 tarih ve E-125090171-110.02.02-37636 sayılı yazısında belirtilen izne istinaden Portföy'de yer alan "Şüpheli Ticari Alacakları" 25.02.2022 tarihinde, tüm faizleri, sair fer'ileri ve teminatlarıyla birlikte DENGİ VARLIK YÖNETİM A.Ş.'ye Borçlar Kanunu'nun 183. Maddesi ve sözleşmede düzenlenen hüküm ve şartlar çerçevesinde 186 TL (Yüzseksenaltıbin) bedelle devir ve temlik etmiştir.

Şüpheli alacaklar için ayrılmış karşılıkların dönem içinde hareketleri bulunmamaktadır.

8.2 Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, finans sektörü faaliyetlerinden borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Alınan avanslar	266	275
Toplam	266	275

9. Diğer Alacaklar ve Borçlar

9.1 Diğer Alacaklar

31 Aralık 2025 tarih itibarıyla, diğer alacaklar 191 TL'dir (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

9.2 Diğer Borçlar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek diğer vergiler	945	893
Ödenecek SGK primleri	474	459
İlişkili taraflara diğer borçlar	-	1,128
Ödenecek diğer borçlar*	5,789	55
Toplam	7,208	2,535

* Ödenecek diğer borçların 5,556 TL'si, tasfiye edilmiş Gsd Ship Finance B.V şirketine ait ödenmemiş vergi yükümlülüklerinden oluşmaktadır.

10. Stoklar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Madeni yağ ve Gemi yakıtı	30,201	6,628
Toplam	30,201	6,628

GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

11. Peşin Ödenmiş Giderler

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, dönen ve duran varlıklarda sınıflanan peşin ödenmiş giderler detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Peşin ödenen kredi komisyonları	10,782	3,246
Sigorta giderleri (<i>dönen varlık</i>)	5,563	6,560
Gelecek aylara ait muhtelif giderler	970	529
Sigorta giderleri (<i>duran varlık</i>)	562	336
Gemi yıllık tonaj vergisi gideri	115	-
Gemi yıllık sicil kayıt gideri	34	-
Toplam	18,026	10,671

12. Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, 225 TL tutarındaki cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar, cari dönem içerisinde banka mevduatlarından sağlanan faiz gelirleri üzerinden kaynakta kesilen ve mahsubu henüz yapılmayan peşin ödenmiş vergilerden oluşmaktadır (31 Aralık 2024: 626 TL'dir). İlgili tutar dönem vergi borcundan düşülerek netleştirilmiştir.

13. Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, satış amacıyla elde tutulan varlıklar finans sektörü faaliyetlerinden alacaklara karşılık olarak müşterilerden alınan toplam 2,323 TL tutarında arsalarından oluşmaktadır (31 Aralık 2024: 2,323 TL).

14. Maddi Duran Varlıklar

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan tahmin ve varsayımlar gözden geçirilmiştir. Bu kapsamda, 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal tablolarda meydana gelebilecek muhtemel gemi değer düşüklüğü etkileri değerlendirilmiş olup kayıtlı olan değerleri ile taşınmaya devam edilmiştir. 2025 yılının Haziran ayında Nexent (Credit Europe) Bank ile revize edilen anlaşmalar ile 2030 yılında son bulacak refinansman sağlanmıştır. Ayrıca, 2025 yılının Ağustos ayında DHB ile yapılan sözleşme kapsamında 2033 yılında sona erecek ek bir finansman sebebiyle bankalara gemi ipotekleri verilmiştir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla tutar 1,623,597 TL'dir.

Malta'da yerleşik bağlı ortaklığımız Hako Maritime Limited tarafından "Hako" isimli kuru yük gemisinin satışına ilişkin 21 Kasım 2025 tarihli satış sözleşmesi imzalanmıştır

GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

14. Maddi Duran Varlıklar (devamı)

31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap döneminde maddi duran varlık hareketleri aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	Yabancı Para Çevrim Farkları	31 Aralık 2025
Maliyet					
Gemiler	3,557,786	-	-	(256,508)	3,301,278
Havuzlama (Drydock)	227,498	-	-	(16,423)	211,075
Yapılmakta olan gemi yatırımları*	358,049	255,947	-	(17,409)	596,587
Kara taşıtları	9,400	7,248	-	-	16,648
Mobilya ve demirbaşlar	26,359	389	-	-	26,748
Toplam	4,179,092	263,584	-	(290,340)	4,152,336

	01 Ocak 2025	Cari dönem amortismanı	Çıkışlar	Yabancı Para Çevrim Farkları	31 Aralık 2025
Birikmiş amortisman					
Gemiler	1,148,739	93,053	-	(74,598)	1,167,194
Havuzlama (Drydock)	138,649	33,142	-	(7,146)	164,645
Kara taşıtları	2,899	2,435	-	-	5,334
Mobilya ve demirbaşlar	25,532	308	-	-	25,840
Toplam	1,315,819	128,938	-	(81,744)	1,363,013
Net kayıtlı değeri	2,863,273				2,789,323

31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap döneminde maddi duran varlık hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	Yabancı Para Çevrim Farkları	31 Aralık 2024
Maliyet					
Gemiler	4,284,036	-	-	(726,250)	3,557,786
Havuzlama (Drydock)	188,058	-	-	39,440	227,498
Yapılmakta olan gemi yatırımları*	-	335,590	-	22,459	358,049
Kara taşıtları	7,453	7,068	(5,121)	-	9,400
Mobilya ve demirbaşlar	26,575	89	(305)	-	26,359
Toplam	4,506,122	342,747	(5,426)	(664,351)	4,179,092

	01 Ocak 2024	Cari dönem amortismanı	Çıkışlar	Yabancı Para Çevrim Farkları	31 Aralık 2024
Birikmiş amortisman					
Gemiler	1,249,912	111,524	-	(212,697)	1,148,739
Havuzlama (Drydock)	120,278	38,807	-	(20,436)	138,649
Kara taşıtları	3,889	1,796	(2,786)	-	2,899
Mobilya ve demirbaşlar	25,474	363	(305)	-	25,532
Toplam	1,399,553	152,490	(3,091)	(233,133)	1,315,819
Net kayıtlı değeri	3,106,569				2,863,273

*Raporlama dönemi itibarıyla Hako Maritime Ltd. için 30 Temmuz 2024 tarihinde 2028 yılında teslim edilmek üzere, Cano Maritime Ltd. için ise 1 Eylül 2025 tarihinde, 2029 yılında teslim edilmek üzere imzalanan kuru yük gemisi alım sözleşmeleri kapsamında, oluşan maliyetlerdir.

GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

15. Kullanım Hakkı Varlıkları

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, kullanım hakkı varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	Yabancı Para Çevrim Farkları	31 Aralık 2025
Maliyet					
Binalar	3,434	3,444	(3,434)	-	3,444
Kara taşıtları	3,769	-	(3,769)	-	-
Toplam	7,203	3,444	(7,203)	-	3,444

	1 Ocak 2025	Cari dönem amortismanı	Çıkışlar	Yabancı Para Çevrim Farkları	31 Aralık 2025
Birikmiş amortisman					
Binalar	1,093	3,776	(3,434)	-	1,435
Kara taşıtları	3,266	503	(3,769)	-	-
	4,359	4,279	(7,203)	-	1,435
Net kayıtlı değeri	2,844				2,009

	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	Yabancı Para Çevrim Farkları	31 Aralık 2024
Maliyet					
Binalar	18,609	3,434	(18,609)	-	3,434
Kara taşıtları	7,888	-	(4,119)	-	3,769
Toplam	26,497	3,434	(22,728)	-	7,203

	1 Ocak 2024	Cari dönem amortismanı	Çıkışlar	Yabancı Para Çevrim Farkları	31 Aralık 2024
Birikmiş amortisman					
Binalar	15,537	4,165	(18,609)	-	1,093
Kara taşıtları	6,161	1,224	(4,119)	-	3,266
	21,698	5,389	(22,728)	-	4,359
Net kayıtlı değeri	4,799				2,844

16. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, maddi olmayan duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönem başı net defter değeri	119	165
Birikmiş amortisman	(25)	(46)
Net kayıtlı değeri	94	119

17. Borçlanmalar

17.1 Borçlanma Maliyetleri

Grup'un 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal tablolarında, %100 oranında bağlı ortaklığı olan Malta'da yerleşik, Hako Maritime Limited ve Cano Maritime Limited tarafından inşa edilmekte olan 64.000 DWT kapasiteli, birer adet kuru yük gemisinin inşası kapsamında 23,894 TL tutarında borçlanma maliyeti oluşmuştur. Bu tutarın tamamı aktifleşmiştir. Gemi teslim alma tarihine kadar Hako Maritime ve Cano Maritime Limited'in finansal durum tablosunda yapılmakta olan yatırımlar altında TMS 23 Borçlanma Maliyetleri Standardı uyarınca, söz konusu gemilerin maliyetlerinin bir parçası olarak aktifleştirilmeye devam edilecektir. Gemi teslim alma tarihi sonrası maddi duran varlıklar altında sınıflanan gemiler hesabında takibe devam edilecektir

GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

17. Borçlanmalar

17.1 Borçlanma Maliyetleri (devamı)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, borçlanmalar kredi borçları ve kiralama işlemlerinden kaynaklanmaktadır. Kredi borçları ve kiralama işlemlerinden borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

		31 Aralık 2025			31 Aralık 2024		
	Para birimi	Orjinal döviz tutarı	Kayıtlı değeri	Faiz oranı %	Orjinal döviz tutarı	Kayıtlı değeri	Faiz oranı %
Sabit faizli	ABD Doları	3,125	133,911	%7.0	3,125	144,330	7.0%
Kısa vadeli alınan krediler		3,125	133,911		3,125	144,330	
Değişken faizli	ABD Doları	3,065	131,327	% 6,76 % 6,91	3,209	148,171	%8.70 %7.69
Uzun vadeli alınan kredilerin kısa vadeli kısımları toplamı		3,065	131,327		3,209	148,171	
Sabit faizli	ABD Doları	-	-	-	-	-	-
Değişken faizli	ABD Doları	26,060	1,116,559	% 6,76 % 6,91	16,240	749,950	%8.70 %7.69
Uzun vadeli alınan kredilerin uzun vadeli kısımları toplamı		26,060	1,116,559		16,240	749,950	
Uzun vadeli alınan krediler toplamı			1,247,886			898,121	
Toplam			1,381,797			1,042,451	

17.2 Alınan Krediler

Grup'un finansal borçlarından dolayı maruz kaldığı kredi, likidite ve piyasa risklerine ilişkin açıklamalara 34 no'lu dipnotta yer verilmiştir.

Orijinal vadesine göre kısa, orta ve uzun vadeli kredilerin kalan vadelerine göre geri ödemeleri aşağıdaki gibidir:

		31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
		Sabit faizli	Değişken faizli	Sabit faizli	Değişken faizli
1 yıla kadar		133,911	131,327	144,330	148,171
2 yıla kadar		-	105,400	-	749,950
3 yıla kadar		-	105,400	-	-
4 yıla kadar		-	126,823	-	-
5 yıla kadar		-	329,055	-	-
5 yıldan uzun		-	449,881	-	-
Toplam		133,911	1,247,886	144,330	898,121

GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

17. Borçlanmalar

17.1 Alınan krediler (devamı)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grubun kredi hareket tablosu aşağıda sunulmuştur. Tabloda yer alan değişimler, nakit giriş ve çıkışların yanı sıra kur farkı, faiz tahakkuku ve diğer nakit dışı hareketleri içermektedir.

	1 Ocak 2025	Nakit Hareket Girişleri	Nakit Hareket Çıkışları	Faiz Gideri	Ödenen Faiz	Yabancı Para Çevrim Farkı	Parasal kayıp/Kazanç	31 Aralık 2025
Cano Maritime	424,101	371,258	(375,719)	27,212	(28,021)	69,806	(100,092)	388,545
Hako Maritime	474,022	527,577	(969,396)	32,497	(35,525)	82,700	(111,875)	-
Nehir Maritime	144,328	790,121	-	30,783	(8,733)	70,816	(34,063)	993,252
Toplam	1,042,451	1,688,956	(1,345,115)	90,492	(72,279)	223,322	(246,030)	1,381,797

	1 Ocak 2024	Nakit Hareket Girişleri	Nakit Hareket Çıkışları	Faiz Gideri	Ödenen Faiz	Yabancı Para Çevrim Farkı	Parasal kayıp/Kazanç	31 Aralık 2024
Cano Maritime	302,713	194,086	(51,915)	28,235	(26,402)	56,376	(78,992)	424,101
Hako Maritime	365,343	194,086	(57,185)	32,912	(31,154)	65,358	(95,338)	474,022
Nehir Maritime	157,416	122,201	(122,201)	9,268	(4,451)	23,174	(41,079)	144,328
Toplam	825,472	510,373	(231,301)	70,415	(62,007)	144,908	(215,409)	1,042,451

Grup'un almış olduğu kredilere istinaden, uyum sağladığı finansal rasyoları bulunmaktadır.

GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

18. Taahhütler

18.1 Verilen Teminatlar

Grup'un 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu Teminat, Rehin, İpotekler ve Kefaletler ("TRİK") aşağıdaki gibidir:

Grup tarafından verilen TRİK'ler	31 Aralık 2025			31 Aralık 2024		
	Toplam	TL	ABD Doları	Toplam	TL	ABD Doları
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	1,623,597	-	1,623,597	998,757	-	998,757
1. Grup bankasınca verilen diğer teminat mektupları	-	-	-	-	-	-
2. Grup dışı bankaca verilen diğer teminat mektupları	-	-	-	-	-	-
3. Nakit ve banka mevduatı rehni	-	-	-	-	-	-
4. Nakdi kredi teminatı olarak verilen maddi duran varlık ipoteği (*)	1,623,597	-	1,623,597	998,757	-	998,757
5. Nakdi kredi teminatı olarak verilen iştirak payı rehni	-	-	-	-	-	-
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	1,752,134	-	1,752,134	138,537	-	138,537
1. Nakdi kredi teminatı olarak verilen kefaletler	1,623,597	-	1,623,597	-	-	-
2. Nakdi kredi teminatı olarak verilen maddi duran varlık ipoteği	-	-	-	-	-	-
3. Nakdi kredi teminatı olarak verilen banka mevduatı rehni(**)	128,537	-	128,537	138,537	-	138,537
C.Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-	-	-
D. Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 12/2 maddesi çerçevesinde vermiş olduğu TRİK'ler	-	-	-	-	-	-
E.Diğer Verilen TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-	-	-
Toplam	3,375,731	-	3,375,731	1,137,294	-	1,137,294

(*)2025 yılının Haziran ayında Nexent Bank N.V. (Credit Europe Bank N.V.) ile yapılan revize edilmiş sözleşmeler kapsamında, 2030 yılında sona erecek şekilde finansman sağlanmıştır. Ayrıca, 2025 yılının Ağustos ayında DHB ile yapılan sözleşme kapsamında 2033 yılında sona erecek ek bir finansman temin edilmiştir. Söz konusu finansmanlar nedeniyle Nexent Bank N.V. ve DHB lehine gemiler üzerine ipotek tesis edilmiştir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla tutar 1,623,597 TL'dir.

(**) Hako Maritime Limited, konsolidasyon kapsamında olan Nehir Maritime Limited kredisi için GSD Yatırım Bankası A.Ş. 'ye banka mevduatı rehni vermiştir.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirketimizce SPK düzenlemeleri çerçevesinde verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletlerin toplamının, kamuya açıklanan son bilançodaki aktif toplamına oranı % 38,48 olarak gerçekleşmiştir. (31 Aralık 2024:%0)

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu "Diğer Verilen TRİK'lerin Toplam Tutarı"nın Şirket'in özkaynaklarına oranı %0'dır. (31 Aralık 2024: %0)

18.2 Alınan Teminatlar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in finans sektörü faaliyetlerinden alacaklarına karşılık alınan teminatların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İpotekler	3,721	4,871
Toplam	3,721	4,871

GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

18. Taahhütler (devamı)

18.3 Diğer

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, GSD Denizcilik, Grup'un açık olan kredi limitlerinin teminatı olarak kredi kuruluşlarına toplam 1,623,597 TL tutarında kefalet vermiştir (31 Aralık 2024 Bulunmamaktadır).

19. Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borç tutarı bulunmamaktadır.

20. Ertelenmiş Gelirler

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, ertelenmiş gelirler tutarı olan 32,577 TL, aylık gemi kira bedellerinin önceden tahsil edilmesinden oluşmaktadır (31 Aralık 2024: 11,833 TL).

21. Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

21.1 Kısa Vadeli Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Personel ikramiye karşılığı	2,381	2,268
	2,381	2,268

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde ikramiye karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 Ocak bakiyesi	2,268	1,657
Cari dönemde ödenen tutar	(1,733)	(1,147)
Parasal kayıp kazanç	(535)	(510)
Cari dönemde ayrılan karşılık tutarı	2,381	2,268
Dönem sonu bakiyesi	2,381	2,268

21.2 Uzun Vadeli Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Çalışan hakları yükümlülüğü karşılığı		
Kıdem tazminatı karşılığı	1,454	1,014
İzin karşılığı	788	482
Toplam	2,242	1,496

Kıdem tazminatı karşılığı

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu tutar 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla tam 64,948.77 TL (31 Aralık 2024: 46,655.43 tam TL). 12 Mart 2013 tarih ve 28585 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Çalışanlara Sağlanan Faydalara ilişkin Türkiye Muhasebe Standartı (TMS 19) uyarınca, kıdem tazminatı karşılığına ilişkin tüm aktüeryal kayıp ve kazançları bilanço tarihleri itibarıyla diğer kapsamlı gelir/giderde muhasebeleştirilmiştir.

GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

21. Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (devamı)

21.2 Uzun Vadeli Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (devamı)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 Ocak bakiyesi	1,014	537
Aktüeryal kayıp/kazanç	(1,919)	58
Faiz maliyeti	179	118
Cari dönemde ayrılan karşılık tutarı	461	554
Parasal kayıp kazanç	1,719	(133)
Cari dönemde ödenen tutar	-	(120)
Dönem sonu bakiyesi	1,454	1,014

İzin karşılığı

Türkiye’de geçerli iş kanununa göre Şirket, iş sözleşmesinin, herhangi bir nedenle sona ermesi halinde çalışanlarının hak kazanıp da kullanmadığı yıllık izin sürelerine ait ücreti, sözleşmenin sona erdiği tarihteki ücreti üzerinden kendisine veya hak sahiplerine ödemekle yükümlüdür. TMS 19 kapsamında “Çalışanlara sağlanan faydalar” olarak tanımlanan izin ücretlerinden doğan yükümlülükler hak kazanıldıkları dönemlerde tahakkuk edilir ve iskonto edilmez. Kullanılmayan izin karşılığı, tüm çalışanların hak ettikleri ancak 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla henüz kullanmadıkları izin günlerine denk gelen iskonto edilmemiş toplam yükümlülük tutarıdır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde izin karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 Ocak bakiyesi	482	64
Cari dönemde ayrılan karşılık	420	475
Parasal kayıp kazanç	(114)	(57)
Dönem sonu bakiyesi	788	482

22. Diğer Dönen ve Duran Varlıklar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, diğer dönen varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Devreden KDV	4,993	4,525
Personele verilen maaş avansları*	1,350	4
Diğer	-	14
Toplam	6,343	4,543

*31.12.2025 tarihi itibarıyla personele verilen ücret avans tutarı kısa vadede maaş ödemesinden mahsup edilmek üzere verilmiştir.

GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

23. Özkaynaklar

23.1 Ödenmiş Sermaye

Şirket'in ödenmiş sermayesi 31 2025 tarihi itibarıyla 150,000 TL (31 Aralık 2024: 150,000 TL) tarihsel değer olup, 15,000,000,000 tam adet her biri nominal 1 Kuruş değerinde olan hisseden oluşmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, ortaklık yapısı 1 no'lu dipnotta sunulmuştur.

Şirketimizin kayıtlı sermaye tavanının 250,000,000 (İkiyüzellimilyon) TL'den 3,000,000,000 (Üçmilyar) TL'ye yükseltilmesi ve geçerlilik süresinin 2027 yılı sonuna kadar uzatılmasına ilişkin Ana Sözleşmenin 6. maddesinin tadil tasarısı, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 26.10.2023 tarihinde onaylanmıştır. Şirketimiz Ana Sözleşmesinin 6. maddesine ilişkin tadil tasarısı, T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın iznin onayından sonra 17.01.2024 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulularak kabul edilmiştir.

23.2 Sermaye Enflasyon Düzeltmesi Farkları

Şirket'in sermaye enflasyon düzeltmesi farkları 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 1,432,218 TL'dir. 31.12.2023 tarihi itibarıyla enflasyon muhasebesinden kaynaklı oluşan 31 Aralık 2025 satınalma gücü tutarı tutarı 871,437 TL geçmiş yıllar zararı, enflasyon muhasebesi uygulaması sonucunda oluşan sermaye düzeltmesi olumlu farkından mahsup edilmiştir. (31 Aralık 2024: 2,303,655 TL).

23.3 Paylara İlişkin Primler/İskontolar

Paylara ilişkin primler, hisse senetleri ihraç primlerinden oluşmaktadır. Hisse senetleri ihraç primleri, hisse senetlerinin piyasa fiyatlarıyla satılması sonucu elde edilen nakit girişlerini ifade eder. Bu primler özkaynaklar altında gösterilir ve dağıtılamaz, ancak ileride yapılacak sermaye artışlarında kullanılabilir. (1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla hisse senetleri ihraç primleri 31 TL ve geri alınan paylarının satış zararları 1,908 TL hareketle net 1,877 TL zarar ve 2020 yılında gerçekleşen geri alınan payların satış karları 70,991 TL 'dir). Şirket bedelli sermaye artırımını için mevcut ortaklara yeni pay alma haklarını tanımıştır. Rüçhan süreci olan 12/26 Ağustos 2021 aralığını kapsayan 15 gün süreyle, mevcut ortaklar yeni pay alma haklarını kullanmışlardır.

Rüçhan sürecinin sonunda satılamayan 176,418,174 nominal değerli paylar, 2/3 Eylül 2021 tarihlerinde borsa birincil piyasasında oluşan fiyatlardan satışa sunulmuştur. Satılamayan bu paylar nominal üstü fiyatlardan satılmış, 1,884 TL ihraç primi faydası sağlamıştır. TL paylara ilişkin primler ve iskontolarda yerini almıştır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 68,948 TL paylara ilişkin primler/iskontolar olarak özkaynaklar altında sınıflanmıştır. (31 Aralık 2024: 68,948)

23.4 Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler

Şirket'in tanımlanmış fayda planları ölçüm kayıplarından oluşan kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir ve giderleri aşağıda özetlenmiştir.

Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un, çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahmini ile hesaplanır. Grup, 2012 yılında TMS 19'da meydana gelen ve 1 Ocak 2014'ten itibaren geçerli olan değişikliği uygulamaya başlayarak, kıdem tazminatı karşılığına ilişkin tüm aktüeryal kayıp ve kazançları diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirmiştir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yeniden değerlendirme ölçüm farkı olarak bilançoda özkaynaklar altında gösterilen ölçüm kayıplarının vergi etkisi düşülmüş tutarı (1,861) TL'dir (31 Aralık 2024: 58 TL).

23.5 Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler Veya Giderler

Yabancı para çevrim farkları

Yabancı para çevrim farkları yurtdışında yerleşik bağlı ortaklıkların aktif ve pasif kalemlerinin ilgili dönem sonu kurundan, kar veya zarar tablosu kalemlerinin ise ortalama kurdan TL'ye çevrilmesinden kaynaklanan farklardan oluşmaktadır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para çevrim farkları toplamı 1,682,579 TL'dir (31 Aralık 2024: 1,975,567 TL).

23.6 Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre yasal yedek akçeler; birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %5'ini aşan tüm kar payı dağıtımlarının %10'u oranında ayrılmaktadır.

GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

23. Özkaynaklar (devamı)

23.6 Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler (devamı)

Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamaz; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilir.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedeklerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Birinci tertip yasal yedek akçe	258,528	258,528
Geri alınan paylar	20,701	-
Özel fon hesabı	87,846	87,922
Yasal yedekler enflasyon farkları	71,382	71,382
Dönem sonu bakiyesi	438,457	417,832

Şirket'in yasal kayıtlarında yer alan enflasyona göre düzeltilmiş aşağıdaki tutarların, TMS 29 kapsamında TÜFE'ye göre düzeltilmiş tutarlara dönüştürülmesi sonucunda ortaya çıkan farklar Geçmiş Yıllar Karları kaleminde muhasebeleştirilmiştir.

	Üfe Endeksli Yasal Kayıtlar	Tüfe Endeksli Tutarlar	Geçmiş Yıllar Karları/Zararlarında Takip Edilen Farklar
Sermaye enflasyon düzeltmesi farkları	823,446	1,432,218	(608,772)
Paylara ilişkin primler/iskontolar	1,575	68,948	(67,373)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	211,168	438,457	(227,289)
Olağanüstü yedekler	780,629	-	780,629
Özel fonlar	283,905	-	283,905

23.7 Geri alınmış paylar

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 19 Mart 2025 tarihli ve 2025/16 sayılı bülteninde yer alan pay geri alım işlemlerine ilişkin ilke kararı çerçevesinde verilen izne istinaden; Geri Alınan Paylar Tebliği düzenlemeleri dikkate alınarak hazırlanan 3 (üç) yıllık "Pay Geri Alım Programı" başlatılmasına dair Grup Yönetim Kurulu 20 Mart 2025 tarihinde geri alım kararı almıştır. Karar, 28 Nisan 2025 tarihinde gerçekleşen Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur. Bilanço tarihi itibarı ile 20,701 olan geri alınan payların toplam nominal değeri 2,180,150.36 TL olup bu payların sermayeye oranı %1.4534'dir.

23.8 Geçmiş Yıllar Karları

31 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde geçmiş yıl karları/(zararları)'nın hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 Ocak bakiyesi	(1,961,555)	(1,384,775)
Önceki dönem karları / (zararları)	(45,235)	(577,132)
Sermaye düzeltme farkları mahsubu*	871,437	-
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle ayrılan yedek**	(20,701)	-
Diğer	-	352
Dönem sonu bakiyesi	(1,156,054)	(1,961,555)

*31.12.2023 tarihi itibarıyla enflasyon muhasebesi uygulaması kaynaklı 871,437 TL tutarındaki geçmiş yıllar zararı, sermaye düzeltmesi olumlu farkından mahsup edilmiştir.

** Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)'a ait açıklamaya dipnot 23.8 Geri alınan paylar kısmında yer verilmiştir.

Halka açık şirketler, temettü dağıtımlarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve SPK'nın öngördüğü şekilde aşağıdaki gibi yaparlar:

GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

23. Özkaynaklar (devamı)

23.8 Geçmiş Yıllar Karları (devamı)

TTK'ya göre, yasal yedekler birinci ve ikinci yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Yıllık safi karın %5'i kadar ayrılan birinci yasal yedek akçenin tavanı ödenmiş sermayenin %20'si ile sınırlandırılmıştır. Holding şirketleri hariç, dağıtılan kar paylarının ödenmiş sermayenin %5'ini aşan kısmı için %10 oranında ikinci tertip yasal yedek akçe ayrılması gerekmektedir. Holding şirketleri hariç, yasal yedek akçeler, ödenmiş sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamaz, ancak olağanüstü yedeklerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilir.

Enflasyona göre düzeltilen ilk finansal tablo denkleştirme işleminde ortaya çıkan ve "geçmiş yıllar zararı"nda izlenen tutarın, SPK'nın kar dağıtımına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde, enflasyona göre düzeltilmiş finansal tablolara göre dağıtılabilecek kar rakamı bulunurken indirim kalemi olarak dikkate alınması esastır. Bununla birlikte, "geçmiş yıllar zararı"nda izlenen söz konusu tutar, varsa dönem karı ve dağıtılmamış geçmiş yıl karları, kalan zarar miktarının ise sırasıyla olağanüstü yedek akçeler, yasal yedek akçeler, özkaynak kalemlerinin enflasyon muhasebesine göre düzeltilmesinden kaynaklanan sermaye yedeklerinden mahsup edilmesi mümkün bulunmaktadır.

SPK'nın kar dağıtımına ilişkin düzenlemeleri uyarınca; payları borsada işlem gören halka açık anonim ortaklıklar için, herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu bulunmamakta olup; konsolide finansal tablo düzenleme yükümlülüğü bulunan şirketler, dağıtımına karar verilecek tutarın, şirketlerin yasal kayıtlarında bulunan geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan dönem karı ve kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynakların toplam tutarı ile karşılanabilmesi şartıyla, net dağıtılabilecek kar tutarını, SPK'nın Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde hazırlayıp kamuya ilan edecekleri konsolide finansal tablolarında yer alan net dönem karlarını dikkate alarak hesaplayacaklardır.

Ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Ortaklıkların kâr dağıtım politikaları asgari olarak kâr payı dağıtılıp dağıtılmayacağı, dağıtılacak ise ortaklar ve kâra katılan diğer kişiler için belirlenen kâr payı dağıtım oranı, kâr payının ödenme şekli, kâr payı dağıtım işlemlerine en geç dağıtım kararı verilen genel kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarıyla başlanması şartıyla, kâr payının ödenme zamanı, kâr payı avansı dağıtılıp dağıtılmayacağı, dağıtılacak ise buna ilişkin esasları içerir.

Şirket, aşağıda açıklanan kar dağıtım politikası uyarınca, nakit ya da bedelsiz kar dağıtımını yapmamayı ve birikmiş karlarını, SPK kıstasları çerçevesinde, iç kaynaklardan bedelsiz sermaye artırımlarında pay olarak dağıtmayı ve bu politikayı her yıl yeniden değerlendirmeyi benimsemiştir. Ortaklıklarda kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. Kâr payı imtiyazına ilişkin haklar saklıdır. Halka açık ortaklıkların sermaye artırımlarında bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

23.9 Kar Dağıtım

Kar dağıtım politikası

Şirket'in 24 Mart 2025 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Şirket'in 2025 ve izleyen yıllara ilişkin kar dağıtım politikası, Şirket'in 2024 Yılı Olağan Genel Kurul'unda ortakların onayına sunulmak üzere, "Şirketimiz'in faaliyetlerinin istikrarlı ve güvenli bir şekilde sürdürülmesi amacıyla, Şirketimiz'in ve bağlı ortaklıklarının yatırım faaliyetleri ve mevcut finansman yapıları göz önüne alınarak, karların bünyede tutulması yoluyla güçlü özvarlık yapısının korunması için, Sermaye Piyasası Kurulu'nun bedelsiz sermaye artırımlarına ilişkin düzenlemelerindeki kıstaslar karşılanabildiği ölçüde, karların, olağanüstü yedeklerde biriktirilerek iç kaynaklardan karşılanacak ya da doğrudan karpayından karşılanacak bedelsiz sermaye artırımlarında pay olarak dağıtılması" şeklinde belirlenmesinin ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun kar dağıtımına ilişkin düzenlemeleri ile Şirketimiz'in likidite durumu dikkate alınarak, söz konusu politikanın her yıl tekrar değerlendirilmesi" şeklinde kararlaştırılmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 16. maddesinin 8. fıkrası uyarınca, sermaye artırımının yapılmasına ilişkin yasal zorunluluklar saklı kalmak üzere; payları borsada işlem gören ortaklıkların dönem karı hariç iç kaynaklarının sermayeye eklenmesi talebi ile Kurula yapacağı sermaye artırımı başvurularından, sermaye artırımı kararının kamuya açıklanmasından önceki otuz gün içinde borsada oluşan ağırlıklı ortalama fiyatların ortalaması dikkate alınarak yapılacak hesaplama sonucunda payın düzeltilmiş borsa fiyatının iki tam TL'nin altına düşmesine sebep olacak başvurular Kurulca işleme alınmamaktadır.

GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

24. Denizcilik Sektörü Gelir ve Giderleri

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait denizcilik sektörü gelir ve giderleri detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Gemi kiralama gelirleri	540,472	646,565
İlişkili taraf hizmet faaliyetlerinden gelirler	38,750	40,857
Diğer gelirler	5,609	32,343
Denizcilik sektörü gelirleri	584,831	719,765
Personel ücretleri	(141,700)	(162,325)
Gemi amortismanı gideri	(126,195)	(150,331)
Çeşitli gemi malzemesi, yağ ve taşeronlara yaptırılan işler	(71,525)	(71,453)
Gemi sigorta giderleri	(23,454)	(25,371)
Teknik yönetim giderleri	(13,716)	(15,197)
İlişkili taraf hizmet faaliyetlerinden giderler	(13,519)	(11,263)
Yakıt gideri	(301)	(23,138)
Diğer giderler	(2,028)	(3,441)
Denizcilik sektörü giderleri	(392,438)	(462,519)
Denizcilik sektörü faaliyetlerinden brüt kar / (zarar)	192,393	257,246

Şirket'in %100 sermaye payıyla Malta ve Marshall'da kurduğu konsolidasyon kapsamına giren bağlı ortaklıklarının her biri birer adet gemiye sahiptir. Gemiler time charter (belirli bir zamanla sınırlı gemi kiralama) sözleşmesi kapsamında kiraya verilerek kira geliri elde etmektedir.

25. Faiz ve Diğer Gelirler / Faiz, Komisyon ve Diğer Giderler

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait faiz gelirleri ve diğer gelirler ile faiz, komisyon ve diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Finansal kiralama alacakları kambiyo gelirleri	20	8
Toplam faiz ve diğer gelirler	20	8
Finansal kiralama alacakları kambiyo giderleri	-	(12)
Finans sektörü faaliyetlerinden brüt kar / (zarar)	20	(4)

26. Genel Yönetim Giderleri

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Personel giderleri	36,356	32,654
Bağış	10,777	13,224
Amortisman ve itfa giderleri	6,709	7,590
Dış denetim giderleri	2,769	2,754
İlişkili kuruluşlardan hizmet alımları	2,699	2,613
Danışmanlık giderleri	2,496	2,728
Taşıt, ulaşım ve seyahat giderleri	740	992
Vergi, resim ve harç giderleri	105	80
Kotasyon giderleri	97	141
Diğer	1,827	1,783
Toplam	64,575	64,559

GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

26. Genel Yönetim Giderleri (devamı)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri içinde yer alan personel giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Maaşlar ve ücretler	26,960	23,939
Sosyal sigorta prim giderleri - işveren payı	3,027	2,628
Kıdem tazminatı, izin ve ikramiye karşılık gideri	2,606	3,182
Kıdem tazminatı, izin ve ikramiye ödemeleri	-	92
Diğer	3,763	2,813
Toplam	36,356	32,654

Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler

Şirket'in KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hesaplanmış ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	3,175	2,462
Vergi danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücretler	339	292
Toplam	3,514	2,754

27 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Bankalardan alınan faizler	96,247	177,900
Kambiyo karı	24,929	747
Çalışan tazminatı karşılığı iptal gelirleri	799	1,267
Diğer	-	238
Toplam	121,975	180,152

28. Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kambiyo zararı	(51,236)	(49,404)
Toplam	(51,236)	(49,404)

29. Yatırım Faaliyetlerden Gelirler

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait yatırım faaliyetlerden gelirlerin toplamı aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Yatırım faaliyetlerinden kambiyo gelirleri (*)	302,137	253
Yatırım faaliyetlerinden diğer gelirler	382	345
GSD Faktoring temettü gelirleri	-	2,570
Yatırım faaliyetlerinden faiz gelirleri	-	1,475
Toplam	302,519	4,643

(*) 2025 yılında tasfiye süreci tamamlanan GSD Ship Finance B.V'nin tasfiyesinden oluşan gelir rakamıdır.

GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

30. Finansman Gelirleri ve Giderleri

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde finansman gelirleri bulunmamaktadır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Faiz giderleri	(81,818)	(66,365)
Diğer finansman giderleri	(6,352)	(1,564)
Çalışan karşılığı üzerindeki faiz gideri	(167)	(118)
Borçlanmadan kaynaklanan kambiyo zararı	-	(1,528)
Toplam	(88,337)	(69,575)

31. Net Parasal Pozisyon Kazançları / (kayıpları)

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla TMS 29 uyarınca net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) detayı aşağıdaki gibidir :

Parasal olmayan kalemler	31 Aralık 25
Finansal durum tablosu kalemleri	(204,811)
Sürdürülen Faaliyetlerden Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	549
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	10,179
Taahhütler	989
Mobilya ve Demirbaşlar	136
Kullanım Hakkı Varlıkları	(495)
Peşin Ödenmiş Giderler	26
Ertelenen Vergi Varlıkları	10
Diğer Duran Varlıklar	(20)
Sermaye Enflasyon Düzeltmesi Farkları	292,342
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	(16,273)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	1,298
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(98,541)
Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)	(395,011)
Kar veya zarar tablosu kalemleri	303
Hasılat	(3,110)
Satışların Maliyeti (-)	1,337
Finans Sektörü Faaliyetleri Hasılatı	(2)
Genel Yönetim Giderleri (-)	5,675
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(1,182)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	92
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	(3,032)
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	458
Finansman Giderleri (-)	67
Net Parasal Pozisyon Kazançları / (kayıpları)	(204,508)

GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

32. Vergi Varlık ve Yükümlülükleri

Kurumlar Vergisi

1 Ekim 2023 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere Türkiye'de uygulanan Kurumlar Vergisi oranı %25'dir. Şirket'in, cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

Türkiye'de geçici vergi uygulaması 2021 yılı vergilendirme dönemi sonuna kadar üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanarak, beyan edilmeye devam edecektir. 7338 sayılı Vergi Usul Kanunu ile bazı kanunlarda değişiklik yapılmasına ilişkin Kanun Teklifi, 1 Ekim 2021 tarihinde Meclis Başkanlığına sunulmuş, Meclis Genel Kurulunda 14 Ekim 2021 tarihinde kabul edilmiş, 7338 sayılı "Vergi Usul Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" adıyla 26 Ekim 2021 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanmıştır.

01.01.2022 tarihi ve sonraki vergilendirme dönemlerini kapsayacak olan bu kanuna göre; İlgili takvim yılı veya hesap döneminin son 3 aylık dönemi geçici vergi dönemi sayılmayacak, bunun sonucu olarak 2022 yılından başlamak üzere dördüncü geçici vergi beyannamesi beyan edilmeyecektir.

22.04.2021 Tarih ve 31462 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "7316 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun" ile Bazı Vergi Kanunlarında diğer kanunlarda değişiklikler yapılmıştır. İlgili yasa ile Kurumlar Vergisi Oranında değişiklik yapılmıştır.

Kurumlar vergisi oranı 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla %25'tir (31 Aralık 2024:%25).

Türk vergi mevzuatına göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönem kurum kazancından indirilebilirler. Ancak, mali zararlar, geçmiş yıl karlarından mahsup edilemez.

Türkiye'de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dördüncü ayın 30'uncu günü akşamına kadar bağlı bulunulan vergi dairesine verilir. Bununla beraber, vergi incelemesine yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse ödenecek vergi miktarları değişebilir.

Gelir vergisi stopajı

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir.

Gelir vergisi stopajı, 22.12.2024 tarihli ve 32760 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 9286 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile Gelir Vergisi Kanunu ve Kurumlar Vergisi Kanunu kapsamında, tam mükellef kurumlar tarafından dağıtılan kâr paylarından yapılacak stopaj oranı %10'dan %15'e çıkarılmıştır. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

24 Nisan 2003 tarihinden önce alınmış yatırım teşvik belgelerine istinaden yararlanılan yatırım indirimi tutarı üzerinden %19.8 vergi tevkifatı yapılması gerekmektedir. Bu tarihten sonra yapılan teşvik belgesiz yatırım harcamalarından şirketlerin üretim faaliyetiyle doğrudan ilgili olanların %40'ı vergilendirilebilir kazançtan düşülebilir. Yararlanılan teşvik belgesiz yatırım harcamalarından vergi tevkifatı yapılmamaktadır. Şirket 24 Nisan 2003 tarihinden önceki döneme ait yatırım indirimi kullanımı nedeniyle %19.8 oranında Gelir Vergisi Stopajı tahakkuk ettirmek zorundadır.

Şirket 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, 24 Nisan 2003 tarihinden önceki döneme ait kullandığı Yatırım İndirimi ve üzerinden hesapladığı Gelir Vergisi Stopajı tutarını nihai olarak Kurumlar Vergisi Beyannamesinde tahakkuk edecek matrah nedeniyle varsa kullanacağı yatırım indirimi tutarı üzerinden Gelir Vergisi Stopajı hesaplayarak, takip eden ayda muhtasar beyannamesi ile beyan ederek öder.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

32. Vergi Varlık ve Yükümlülükleri (devamı)

Yatırım indirimi uygulaması (devamı)

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'na 8 Nisan 2006 tarih ve 26133 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ve 1 Ocak 2006 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yürürlüğe giren 5479 sayılı Kanun ile eklenen Geçici 69'uncu maddede, bu madde kapsamında yükümlülerin 31 Aralık 2005 tarihinde yürürlükte bulunan mevzuat hükümlerine göre (vergi oranına ilişkin hükümler dahil) hesaplayacakları yatırım indirimi tutarlarını sadece 2006, 2007 ve 2008 yıllarına ait kazançlarından indirebilecekleri öngörülmüş, dolayısıyla da yatırım indirimi uygulaması 1 Ocak 2006 tarihinden geçerli olmak üzere yürürlükten kaldırılmıştır.

Bu çerçevede, üç yıllık sürede yatırım indirimi istisnası haklarının bir kısmını veya tamamını kullanamayan yükümlülerin hakları 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla ortadan kalkmıştır.

Diğer yandan 5479 sayılı Kanun'un 2 ve 15'inci maddeleri ile Gelir Vergisi Kanunu'nun 19'uncu maddesi, 1 Ocak 2006 tarihinden itibaren yürürlükten kaldırılmış ve böylece 1 Ocak 2006 ile 8 Nisan 2006 tarihleri arasında yapılan yatırım harcamaları üzerinden yatırım indirimi istisnasından yararlanılmasına imkan tanınmamıştır.

Ancak, Anayasa Mahkemesi'nin, 15 Ekim 2009 tarihinde yapılan toplantısında aldığı Karar uyarınca, yukarıda bahsi geçen Gelir Vergisi Kanunu'nun yatırım indirimiyle ilgili geçici 69'uncu maddesinde yer alan 2006, 2007 ve 2008 ibareleri ile 19'uncu maddenin 1 Ocak 2006 tarihinden itibaren kaldırılmasına ilişkin düzenlemenin Anayasa'ya aykırı olduğu gerekçesiyle iptal edilmesine karar verilmiş olup, yatırım indirimiyle ilgili süre sınırlaması da ortadan kalkmış bulunmaktadır.

Anayasa Mahkemesi'nin aldığı Karar uyarınca, yatırım indirimiyle ilgili iptalin, Kararın Resmi Gazete'de yayımıyla birlikte yürürlüğe girmesine hükmedilmiş ve ilgili Anayasa Mahkemesi Kararı 8 Ocak 2010 tarih ve 27456 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Buna göre; kazanç yetersizliği nedeniyle 2006 yılına devreden yatırım indirimi tutarları ile 2006 öncesinde başlayıp iktisadi ve teknik bütünlük kapsamında bu tarih sonrasında da devam eden yatırımlardan doğan yatırım indirimi tutarları sadece 2006, 2007 ve 2008 yıllarında değil sonraki yıllarda da kullanılabilecektir.

Yeni düzenleme ile, kazancın yetersiz olması nedeniyle indirilemeyen ve sonraki dönemlere devreden yatırım indirimi istisnasından yıl sınırlaması olmaksızın yararlanılmaya devam edilmesi sağlanmıştır.

Bununla birlikte, 6009 sayılı "Gelir Vergisi Kanunu ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" 1 Ağustos 2010 tarih ve 27659 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış ve ilgili kanun ile yatırım indirimi istisnası olarak indirim konusu yapılacak tutarın ilgili yıl kazanç tutarının %25'ini aşamayacağı belirtilmiştir. Yapılan değişiklikle, yatırım indirimden yararlanacak olanların kurumlar vergisi oranının %30 yerine yürürlükteki oran (%20) olması esası benimsenmiştir.

Anayasa Mahkemesi 9 Şubat 2012 tarihli ve 2012/9 sayılı kararı (Esas No: 2010/93) ile 6009 sayılı Kanun'un 5'inci maddesiyle Gelir Vergisi Kanunu'nun geçici 69'uncu maddesinin birinci fıkrasına eklenen "Şu kadar ki, vergi matrahlarının tespitinde yatırım indirimi istisnası olarak indirim konusu yapılacak tutar, ilgili kazancın % 25'ini aşamaz." biçimindeki cümlelerin Anayasa'ya aykırı olduğuna ve iptaline karar vermiştir. Anayasa Mahkemesinin kararı takiben Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından, mükelleflerin 2011 yılına ilişkin verecekleri Yıllık Kurumlar Vergisi Beyannamesinde %25'lik sınırı dikkate almaksızın yatırım indiriminden faydalanabilmelerine ilişkin gerekli düzenlemeler yapılmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, 24 Nisan 2003 tarihinden önceki döneme ait 1,050,793 bin TL kullanmadığı Yatırım İndirimi tutarı bulunmaktadır. Şirket 24 Nisan 2003 tarihinden önceki döneme ait Yatırım İndirimi kullanımı nedeniyle % 19.8 oranında Gelir Vergisi Stopajı tahakkuk ettirmek zorundadır. Şirket 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, 24 Nisan 2003 tarihinden önceki döneme ait kullandığı Yatırım İndirimi ve üzerinden hesapladığı Gelir Vergisi Stopajı tutarını nihai olarak Kurumlar Vergisi Beyannamesinde tahakkuk edecek matrah nedeniyle varsa kullanacağı yatırım indirimi tutarı üzerinden Gelir Vergisi Stopajı hesaplayarak, takip eden ayda muhtasar beyannamesi ile beyan ederek ödeyecektir.

9 Nisan 2003 tarih ve 4842 sayılı Kanun'la Gelir Vergisi Kanunu'nun Yatırım İndirimi ile ilgili maddeleri değiştirilmiş ve yatırım malları alımında yasada belirtilen kriterler çerçevesinde yapılan yatırımın % 40'ı oranında Yatırım İndirimi İstisnasından yararlanılacağı belirtilmiştir. Bu hükme göre yararlanılan Yatırım İndirimi İstisnalarında Gelir Vergisi Stopajı da uygulanmamaktadır. Şirket'in, 4842 sayılı yasa kapsamında yatırım indiriminin tamamı kullanılmış olup yatırım indirimi kullanımı sonrasında söz konusu yasaya göre stopajsız yatırım indirimi tutarı kalmamıştır.

GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

32. Vergi Varlık ve Yükümlülükleri (devamı)

Yatırım indirimi uygulaması (devamı)

Grup, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 1,050,793 bin TL (31 Aralık 2024: 1,096,040 bin TL) tutarındaki kullanılmamış yatırım indirimini gelecekte oluşacak kazançlardan indirmek suretiyle kullanabilecektir.

Türkiye’de, transfer fiyatlandırması düzenlemeleri Kurumlar Vergisi Kanunu’nun “Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı” başlıklı 13. maddesinde belirtilmiştir. Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı hakkındaki 18 Kasım 2007 tarihli tebliğ, uygulama ile ilgili detayları düzenler. Vergi mükellefi, ilişkili kişilerle emsallere uygunluk ilkesine aykırı olarak tespit ettikleri bedel veya fiyat üzerinden mal veya hizmet alım ya da satımında bulunursa, kazanç tamamen veya kısmen transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü olarak dağıtılmış sayılır. Bu gibi transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı kurumlar vergisi için kanunen kabul edilmeyen gider olarak dikkate alınır. Alım, satım, imalat ve inşaat işlemleri, kiralama ve kiraya verme işlemleri, ödünç para alınması ve verilmesi, ikramiye, ücret ve benzeri ödemeleri gerektiren işlemler her hal ve şartta mal veya hizmet alım ya da satımı olarak değerlendirilir. Şirketler, yıllık kurumlar vergisi beyannamesi ekinde yer alacak transfer fiyatlandırması formunu doldurmakla yükümlüdürler. Bu formda, ilgili hesap dönemi içinde ilişkili şirketler ile yapılmış olan tüm işlemlere ait tutarlar ve bu işlemlere ilişkin transfer fiyatlandırması metodları belirtilmektedir.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait vergi karşılıkları aşağıdakilerden oluşmaktadır.

Cari dönem gelir vergisi	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Cari dönem kurumlar vergisi geliri / (gideri)	-	(17,257)
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	378	577
Toplam vergi geliri / (gideri)	378	(16,680)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, kar veya zarar tablosundaki vergi geliri/gideri karşılığı, aşağıda mutabakatı yapıldığı üzere vergiden önceki kara yasal vergi oranı uygulanarak hesaplanan tutarlardan farklıdır:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Raporlanan vergi öncesi kar / (zarar)	186,719	(28,554)
İştirak vergi etkisi (*)	18,421	64,095
Raporlanan kar / zarar üzerinden hesaplanan vergi	(46,680)	7,139
İndirilemeyen giderler tutarı	(3,933)	(4,717)
Vergiden muaf gelirler tutarı	17,916	946
Diğer	14,654	(84,143)
Vergi geliri / (gideri)	378	(16,680)

(*) Şirket'in bağlı ortaklıkları olan Malta'da ve Marshall Adaları'nda kurulu denizcilik şirketleri bulundukları ülke kanunları gereği vergiden muaftır. Bağlı ortaklıkların dönem ve geçmiş yıl karları, nakit veya bedelsiz kar dağıtımı veya bedelsiz sermaye artırımı yoluyla, %100 sermaye paylarına sahip olan Şirket'ce elde edilerek kar yazıldığı dönemde, Şirket'in dönem karı içinde Türkiye'de Kurumlar Vergisi oranı için %25 olarak uygulanmıştır.

Şirket, ertelenmiş vergi varlık ve borçlarını, bilanço kalemlerinin TFRS ve Vergi Usul Kanunu uyarınca farklı değerlendirmelerin sonucunda ortaya çıkan geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplamaktadır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, geçici farklar ve ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kıdem tazminatı ve diğer çalışan hakları	1,156	941
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların değerlendirme farkları	(502)	(687)
Diğer	(33)	636
Ertelenmiş vergi varlığı, net	621	890

GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

32. Vergi Varlık ve Yükümlülükleri (devamı)

Yatırım indirimi uygulaması (devamı)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 hesap dönemlerinde, ertelenmiş vergi varlığı hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 Ocak bakiyesi	890	1,550
Kar veya zararda kayıtlara alınan ertelenmiş vergi geliri /(gideri)	378	576
Parasal kayıp kazanç	(615)	(1,216)
Özkaynağa kaydedilen vergi etkisi	(32)	(20)
Dönem sonu bakiyesi	621	890

33. Pay Başına Kazanç / (Kayıp)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait pay başına kazanç / (kayıp) hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönem net karı / (zararı)	187,098	(45,235)
1 tam TL Payların ağırlıklı ortalama adedi (*)	148,365	150,000
Pay başına kazanç / (kayıp) (tam TL)	1.2611	(0.3016)

(*)31 Aralık 2025 döneminde, Şirket'in geri alınan paylar hariç nominal değeri (1 tam TL) 147,820 dir.

34. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

34.1 Finansal Risk Yönetimi Amaçları ve Politikaları

Grup faaliyetleri sırasında aşağıdaki çeşitli risklere maruz kalmaktadır:

- Kredi Riski
- Likidite Riski
- Piyasa Riski

Bu not Grup şirketlerinin yukarıda bahsedilen risklere maruz kalması durumunda, Grup şirketlerinin bu risklerin yönetimindeki hedefleri, politikaları ve süreçleri hakkında bilgi vermek amaçlı sunulmuştur.

Şirket Yönetim Kurulu, Grup şirketlerinin risk yönetimi çerçevesinin kurulmasından ve gözetiminden genel olarak sorumluluk sahibidir.

Grup şirketlerinin risk yönetimi politikaları şirketlerin maruz kalabileceği riskleri belirlemek ve maruz kalabileceği riskleri analiz etmek için oluşturulmuştur. Risk yönetimi politikalarının amacı şirketlerin riskleri için uygun risk limit kontrolleri oluşturmak, riskleri izlemek ve limitlere bağlı kalmaktır. Grup çeşitli eğitim ve yönetim standartları ve süreçleri yoluyla, disiplinli ve yapıcı bir kontrol ortamı yaratarak, tüm çalışanların rollerini ve sorumluluklarını anlamasına yardımcı olmaktadır.

34.1.1 Kredi riski

Grup kuru yük gemi taşımacılığı faaliyetlerinden dolayı kredi riskine maruz kalmaktadır. Kredi riski, karşılıklı ilişki içinde olan taraflardan birinin bir finansal araca ilişkin olarak yükümlülüğünü yerine getirememesi sonucu diğer tarafın finansal açıdan zarara uğraması riskidir. Grup, kredi riskini belli taraflarla yapılan işlemleri sınırlandırarak ve ilişkide bulunduğu tarafların güvenilirliğini sürekli değerlendirerek yönetmeye çalışmaktadır.

Kredi risk yoğunlaşması belirli şirketlerin benzer iş alanlarında faaliyette bulunmasıyla, aynı coğrafi bölgede yer almasıyla veya ekonomik, politik ve bunun gibi diğer koşullarda meydana gelebilecek değişikliklerin bu şirketlerin sözleşmeden doğan yükümlülüklerini benzer ekonomik koşullar çerçevesinde etkilemesi ile ilgilidir. Kredi risk yoğunluğu, Grup'un belirli bir sanayi koluna veya coğrafi bölgeye etkinlik sağlama konusundaki performansına ilişkin duyarlılığını göstermektedir.

GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

34. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

34.1 Finansal Risk Yönetimi Amaçları ve Politikaları (devamı)

34.1.1 Kredi riski (devamı)

Grup şirketleri, faaliyetlerini uluslararası hukuk güvencesinde düzenlenmiş sözleşmelere dayanarak, uluslararası ölçekte faaliyet gösteren konusunda uzmanlanmış büyük ölçekli şirketlerle çalışarak kredi riskini yönetmeye çalışmaktadır.

34.1.2 Likidite riski

Likidite riski, Grup şirketlerinin faaliyetlerinin fonlanması sırasında ortaya çıkmaktadır. Bu risk, Grup şirketlerinin varlıklarını hem uygun vade ve oranlarda fonlayamama hem de bir varlığı makul bir fiyat ve uygun bir zaman dilimi içinde likit duruma getirememesi risklerini kapsamaktadır. Grup bankalar aracılığıyla fonlama ihtiyacını karşılamaktadır. Grup hedeflerine ulaşmak için gerekli olan fon kaynaklarındaki değişimleri belirlemek ve seyrini izlemek suretiyle sürekli olarak likidite riskini değerlendirmektedir.

34.1.3 Piyasa riski

Grup alım-satım amaçlı araçlar kullanarak değişen piyasa koşullarına göre kendisini koruma altına almaktadır. Piyasa riski, Grup üst yönetiminin belirlediği limitlerde, türev araçlar alınıp satılarak ve risk önleyici pozisyonlar alınarak yönetilmektedir.

(i) Döviz kuru riski

Grup, yabancı para birimleri ile gerçekleştirdiği işlemlerden (denizcilik faaliyetleri, yatırım faaliyetleri ve banka kredileri gibi) dolayı yabancı para riski taşımaktadır. Grup'un finansal tabloları TL bazında hazırlandığından dolayı, söz konusu finansal tablolar yabancı para birimlerinin TL karşısında dalgalanmasından etkilenmektedir.

(ii) Faiz oranı riski

Grup şirketlerinin faaliyetleri, faizli varlıklar ve borçlarının farklı zaman veya miktarlarda itfa oldukları ya da yeniden fiyatlandırıldıklarında faiz oranlarındaki değişim riskine maruz kalmaktadır. Ayrıca Grup, Sofr ve Euribor oranları gibi değişken faiz oranları içeren borçları bulunması durumunda ve bunların yeniden fiyatlandırılması nedeniyle de faiz oranı riskine maruz kalabilmektedir.

Şirket'in temel stratejileriyle tutarlı olan piyasa faiz oranları dikkate alındığında risk yönetim faaliyetleri, net faiz gelirini en iyi duruma getirmeyi hedeflemektedir. Varlıkların, yükümlülüklerin ve bilanço dışı kalemlerin faize duyarlılığı günlük ve aylık olarak Şirket Yönetimince piyasadaki gelişmelerin de dikkate alınmasıyla değerlendirilmektedir.

Grup'un maruz kaldığı faiz oranı riskinin ölçülmesinde, standart metot, riske maruz değer (RMD-Tarihsel Benzetim Metodu) ve Aktif-Pasif risk ölçüm yöntemleri kullanılmaktadır.

Standart metot kapsamında yapılan ölçümler, vade merdiveni kullanılarak aylık, RMD hesaplamaları kapsamında yapılan ölçümler ise günlük bazda yerine getirilmektedir. Aktif pasif risk ölçüm modeli de yine günlük olarak çalıştırılmaktadır.

Günlük bazda yapılan RMD hesaplamaları sırasında, Şirket'in portföyünde yer alan yabancı para ve TL cinsinden alım-satım amaçlı ve satılmaya hazır menkul kıymetler ile bilanço dışı pozisyonların faiz oranı riski ölçülmektedir. Söz konusu hesaplamalar senaryo analizleri ile desteklenmektedir.

34.2.1 Kredi riski

Finans sektörü faaliyetlerinden alacakların sektörel dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	%	31 Aralık 2024	%
Diğer	67	100	67	100
Toplam	67	100	67	100

GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

34. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

34.1 Finansal Risk Yönetimi Amaçları ve Politikaları (devamı)

34.2.1 Kredi riski (devamı)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	Finans sektörü Faal. Alacaklar		Ticari ve Diğer Alacaklar		
	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalardaki mevduat	Menkul değerler
31 Aralık 2025					
Raporlama dönemi sonu itibarıyla maruz kalan azami kredi riski					
(A+B+C+D+E)	67	4,072	-	1,322,535	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net kayıtlı değeri	-	4,072	-	1,322,535	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların kayıtlı değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net kayıtlı değeri	67	-	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	67	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net kayıtlı değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt kayıtlı değeri)	-	-	1,980	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	(1,980)	-	-
-Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt kayıtlı değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
-Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-
	Finans sektörü Faal. Alacaklar		Ticari ve Diğer Alacaklar		
	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalardaki mevduat	Menkul değerler
31 Aralık 2024					
Raporlama dönemi sonu itibarıyla maruz kalan azami kredi riski					
(A+B+C+D+E)	67	3,084	-	1,076,050	2,209
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net kayıtlı değeri	-	3,084	-	1,076,050	2,209
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların kayıtlı değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net kayıtlı değeri	67	-	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	67	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net kayıtlı değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt kayıtlı değeri)	-	-	2,590	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	(2,590)	-	-
-Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt kayıtlı değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
-Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

34. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

34.1 Finansal Risk Yönetimi Amaçları ve Politikaları (devamı)

34.2.2 Likidite riski

Aşağıdaki tablo, raporlama dönemi sonu itibarıyla sözleşmenin vade tarihine kadar kalan dönemini baz alarak, Grup şirketlerinin finansal yükümlülüklerinin, uygun vade gruplaması yaparak analizini sağlar. Tabloda belirtilen tutarlar sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit akımlarıdır.

31 Aralık 2025

Sözleşmeye bağlı vadeler	Kayıtlı değeri	Sözleşmeye bağlı nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler	1,399,434	(1,775,146)	(96,263)	(244,453)	(920,196)	(514,234)
Banka kredileri	1,381,797	(1,757,509)	(78,626)	(244,453)	(920,196)	(514,234)
Finans sektörü faaliyetlerinden borçlar	266	(266)	(266)	-	-	-
Ticari borçlar	10,163	(10,163)	(10,163)	-	-	-
Diğer borçlar	7,208	(7,208)	(7,208)	-	-	-

31 Aralık 2024

Sözleşmeye bağlı vadeler	Kayıtlı Değeri	Sözleşmeye bağlı nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler	1,083,716	(1,183,425)	(95,563)	(303,179)	(784,683)	-
Banka kredileri	1,042,451	(1,142,160)	(54,298)	(303,179)	(784,683)	-
Finans sektörü faal. borçlar	275	(275)	(275)	-	-	-
Ticari borçlar	38,455	(38,455)	(38,455)	-	-	-
Diğer borçlar	2,535	(2,535)	(2,535)	-	-	-

34.2.3 Piyasa riski

Faiz oranı riski

Grup, faiz oranlarındaki değişmelerin faiz getiren varlıklar üzerindeki etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır. Söz konusu faiz oranı riski, likit varlıkların kısa vadeli yatırım olarak değerlendirilmesiyle yönetilmektedir.

Faiz pozisyonu tablosu

Sabit faizli finansal araçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Finansal kiralama alacakları	67	67
Vadeli mevduat	1,289,552	1,011,291
Yatırım Fonu	-	2,209
Banka kredileri	133,911	144,330
Değişken faizli finansal araçlar		
Banka kredileri	1,247,886	898,121

GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

34. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

34.1 Finansal Risk Yönetimi Amaçları ve Politikaları (devamı)

34.2.3 Piyasa riski (devamı)

Faiz oranı riski duyarlılık analizi

31 Aralık 2025 tarihindeki değişken faizli finansal araçların faiz oranları yenileme tarihlerindeki faizi 100 baz puan daha yüksek / düşük olup diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, vergi hariç net dönem zararı 31 TL daha yüksek / düşük olacaktı (31 Aralık 2024: 80 TL).

Kur riski

Yabancı para riski, herhangi bir finansal aracın değerinin döviz kurundaki değişikliğe bağlı olarak değişmesinden doğan risktir. Şirket, yabancı para cinsinden parasal varlıklarını TL'ye çevirirken kurlardaki değişiklikler nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır. Kur riskleri yabancı para likit varlıkların kısa vadeli yatırım olarak değerlendirilmesiyle yönetilmektedir.

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Grup'un detaylı bazda yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve yükümlülüklerin defter değerleri yabancı para cinslerine göre aşağıdaki gibidir.

DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU				
	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Toplam TL Karşılığı	ABD Doları	Toplam TL Karşılığı	ABD Doları
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	1,320,162	30,812	356,827	7,727
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	47,644	1,112	16,948	367
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	1,367,806	31,924	373,775	8,094
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	2,777,087	64,816	2,855,953	61,845
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	2,777,087	64,816	2,855,953	61,845
9. Toplam Varlıklar (4+8)	4,144,893	96,740	3,229,728	69,939
10. Ticari Borçlar	9,118	213	37,537	813
11. Finansal Yükümlülükler	265,238	6,190	292,772	6,340
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	8,128	176
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	32,572	760	11,830	256
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	306,928	7,163	350,267	7,585
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	1,116,559	26,060	749,950	16,240
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	1,116,559	26,060	749,950	16,240
8. Toplam Yükümlülükler (13+17)	1,423,487	33,223	1,100,217	23,825
19. Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (19a)	-	-	-	-
19a. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cins. Türev Ürün Tutarı	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	2,721,406	63,517	2,129,511	46,114
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(70,753)	(1,651)	(731,560)	(15,842)

GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

34. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

34.2 Finansal Risk Yönetimi Açıklamaları (devamı)

34.2.3 Piyasa riski (devamı)

Kur riski (devamı)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, yabancı para birimlerinin TL'ye karşı bu tarihlerdeki değerlerine göre, diğer bütün değişkenler sabit kalarak, %10 daha değerli veya değersiz olması varsayımlarına dayalı, konsolide finansal durum tablosundaki varsa türev finansal varlık ve yükümlülükler dahil kalemlerin mevcut durumda taşındığı değerlerle, kurların belirtilen oranda artması veya azalması durumunda taşınacağı değerler arasındaki farkların doğurduğu Grup'un konsolide kar / zararı ile konsolide özkaynaklarında değişimi yansıtan konsolide döviz kuru duyarlılık analizi aşağıdaki tablolarda verilmektedir.

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31 Aralık 2025				
	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde				
1.ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	28,827	(28,827)	228,639	(228,639)
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
Avro'nun TL karşısında %10 değişmesi halinde				
3.Avro net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
4. Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Diğer döviz kurlarının TL karşısında %10 değişmesi halinde				
5.Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	-	-	-	-
6.Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım(-)	-	-	-	-

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31 Aralık 2024				
	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde				
1.ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(62,116)	62,116	275,066	(275,066)
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
Avro'nun TL karşısında %10 değişmesi halinde				
3.Avro net varlık / yükümlülüğü	-	-	-	-
4. Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Diğer döviz kurlarının TL karşısında %10 değişmesi halinde				
5.Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	-	-	-	-
6.Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım(-)	-	-	-	-

Diğer fiyat riskleri

Grup, hisse senetleri yatırımlardan kaynaklanan hisse senedi fiyat riskine maruz kalmaktadır. Hisse senetleri yatırımları, ticari amaçlardan ziyade stratejik amaçlar için elde tutulmaktadır. Grup tarafından bu yatırımların faal olarak alım-satımı söz konusu değildir.

GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

35. Finansal Araçlar

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerleri, Grup tarafından mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme metodları kullanılarak tespit edilmiştir. Ancak, gerçeğe uygun değeri belirlemek için piyasa verilerinin yorumlanmasında tahminler gereklidir. Buna göre, burada sunulan tahminler, Grup'un bir güncel piyasa işleminde elde edebileceği tutarları göstermeyebilir. Aşağıdaki yöntem ve varsayımlar, finansal araçların gerçeğe uygun değerinin tahmininde kullanılmıştır:

Finansal varlıklar

Nakit ve nakit benzeri değerlerin önemli bir kısmının kısa vadeli olması nedeniyle, kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerlerini yansıttığı öngörülmektedir.

Finans sektörü faaliyetlerinden alacakların 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kayıtlı değerleri de kısa vadeli olduğu için gerçeğe uygun değerlerini yansıttığı öngörülmektedir.

Finansal yükümlülükler

Finans sektörü faaliyetlerinden borçlar, alınan krediler ve kısa vadeli ticari borçların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerlerinden farklılık göstermektedir.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile gösterilmeyen finansal varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değeri ile gerçeği uygun değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değer	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değer
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	1,322,648	1,322,648	1,076,082	1,076,082
Fon	-	-	2,094	2,209
Ticari alacaklar	4,072	4,072	3,084	3,084
Finans sektörü faaliyetlerinden alacaklar	67	67	67	67
Finans sektörü faaliyetlerinden borçlar	266	266	275	275
Ticari borçlar	10,163	10,163	38,455	38,455
Diğer borçlar	7,208	7,208	2,535	2,535
Alınan krediler	1,381,797	1,381,797	1,042,451	1,042,451

Gerçeğe uygun değer ölçümünün sınıflandırılması

Aşağıda gerçeğe uygun değer ile değerlendirilen finansal araçların, değerlendirme yöntemleri verilmiştir. Seviyelere göre değerlendirme yöntemleri şu şekilde tanımlanmıştır:

Seviye 1: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar,

Seviye 2: Seviye 1'de yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler,

Seviye 3: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, gerçeğe uygun değeri ile taşınan finansal yatırımlarının tutarı bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

GSD Denizcilik Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

36. Raporlama döneminden sonra ortaya çıkan hususlar

Bağlı ortaklıklarımız Cano Maritime Limited ve Hako Maritime Limited şirketlerinin almış oldukları bedelli sermaye artırımını kararı çerçevesinde, şirketimizin sermaye artışlarına iştirak etmesine ve taahhüt edilen sermaye tutarının nakden ve defaten karşılanmasına karar vermiştir. Bu kapsamda Cano Maritime Limited'in mevcut sermayesi, 21.000.000 ABD Dolarından 29.000.000 ABD Dolarına, Hako Maritime Limited'in mevcut sermayesi 13.000.000 ABD Dolarından 18.000.000 ABD Dolarına artırılabacaktır.

Söz konusu gelişme raporlama dönemi sonrası ortaya çıkan düzeltme gerektirmeyen olay niteliğindedir.