



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide 2025 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Konsolide Finansal Rapor 2025 Yılı 1. Çeyrek



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**
Türkiye Sermaye Piyasası - Merkezi
Saklama ve Veri Depolama Kuruluşu

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2025	Önceki Dönem 31.12.2024
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri			104.266.497	112.916.914
Ticari Alacaklar			1.928.289.451	2.820.905.319
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	9		1.440.124.446	1.482.581.236
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			488.165.005	1.338.324.083
Diğer Alacaklar			5.588.561	6.010.409
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	9		0	-5.723
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			5.588.561	6.016.132
Stoklar	3		9.469.476.792	8.142.003.478
Peşin Ödenmiş Giderler	3		2.329.053.778	1.932.696.133
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9		19.398.540	19.910.023
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler			2.309.655.238	1.912.786.110
Diğer Dönen Varlıklar			929.811.311	821.817.605
ARA TOPLAM			14.766.486.390	13.836.349.858
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			14.766.486.390	13.836.349.858
DURAN VARLIKLAR				
Diğer Alacaklar			3.396.383	3.811.076
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			3.396.383	3.811.076
Stoklar	3		11.141.406.413	11.137.993.716
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar			196.792.568	111.717.632
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5		42.871.701.013	42.507.221.380
Maddi Duran Varlıklar	4		72.169.933	62.934.643
Kullanım Hakkı Varlıkları			41.863.127	47.561.830
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4		9.504.266	6.341.544
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			54.336.833.703	53.877.581.821
TOPLAM VARLIKLAR			69.103.320.093	67.713.931.679
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3		2.252.612.726	1.655.440.346
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	9		246.385.388	175.369.698
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları			2.006.227.338	1.480.070.648
Ticari Borçlar			1.687.843.028	1.243.152.378
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	9		163.643.261	102.359.609
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar			1.524.199.767	1.140.792.769
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar			23.899.125	22.667.050
Diğer Borçlar			15.281.092	17.063.076
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	9		5.680.843	6.252.493
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar			9.600.249	10.810.583
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			839.938.910	665.523.456
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			839.938.910	665.523.456
Kısa Vadeli Karşılıklar			26.649.950	30.552.651
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar			23.287.787	26.852.161
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar			3.362.163	3.700.490
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			75.805.791	96.562.806
ARA TOPLAM			4.922.030.622	3.730.961.763
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			4.922.030.622	3.730.961.763
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3		4.927.316.033	4.496.505.294
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	9		671.700.291	361.250.034
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar			4.255.615.742	4.135.255.260
Diğer Borçlar			260.679.879	250.243.106
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar			260.679.879	250.243.106
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			1.224.672.109	2.036.234.975

İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	954.235.412	1.140.823.674
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		270.436.697	895.411.301
Uzun Vadeli Karşılıklar		18.010.716	20.192.761
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		18.010.716	20.192.761
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		8.074.974.979	7.855.477.612
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		14.505.653.716	14.658.653.748
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		19.427.684.338	18.389.615.511
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		43.469.415.947	43.155.968.005
Ödenmiş Sermaye		4.000.000.000	4.000.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		13.998.903.901	13.998.903.901
Geri Alınmış Paylar (-)		-8.861.823	-8.861.823
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		2.700.348.932	2.700.348.932
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		-198.964.255	-198.964.255
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-12.380.642	-13.770.783
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-12.380.642	-13.770.783
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-12.380.642	-13.770.783
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		1.602.602.874	1.602.602.874
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		21.075.709.159	15.315.986.456
Net Dönem Karı veya Zararı		312.057.801	5.759.722.703
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		6.206.219.808	6.168.348.163
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		49.675.635.755	49.324.316.168
TOPLAM KAYNAKLAR		69.103.320.093	67.713.931.679

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 31.03.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 31.03.2024
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat		1.078.654.520	1.872.439.274
Satışların Maliyeti		-532.377.732	-1.504.850.000
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		546.276.788	367.589.274
BRÜT KAR (ZARAR)		546.276.788	367.589.274
Genel Yönetim Giderleri		-251.301.305	-142.245.894
Pazarlama Giderleri		-128.361.647	-129.081.886
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		148.030.823	145.663.361
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-131.230.282	-93.556.936
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		183.414.377	148.367.919
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar		3.856.056	12.913.771
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		187.270.433	161.281.690
Finansman Gelirleri		27.312.659	3.353.418
Finansman Giderleri		-678.124.757	-446.587.881
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		1.289.944.221	1.616.360.154
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		826.402.556	1.334.407.381
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-476.626.955	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-476.626.955	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		349.775.601	1.334.407.381
DÖNEM KARI (ZARARI)		349.775.601	1.334.407.381
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		37.717.800	228.466.436
Ana Ortaklık Payları		312.057.801	1.105.940.945
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)</i>		0,07800000	0,27650000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		1.543.986	49.505
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		1.543.986	49.505
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		1.543.986	49.505
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		351.319.587	1.334.456.886
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		37.871.645	228.466.436
Ana Ortaklık Payları		313.447.942	1.105.990.450

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 31.03.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 31.03.2024
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		211.398.106	-423.045.994
Dönem Karı (Zararı)		349.775.601	1.334.407.381
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		1.008.677.276	-908.633.960
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		1.177.970	8.928.723
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-2.182.045	5.046.521
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		-2.182.045	5.046.521
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		486.289.131	14.900.627
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		164.522.967	55.779.555
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler		-3.856.056	-12.913.771
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		476.626.955	0
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		-113.901.646	-980.375.615
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-1.146.343.941	-847.231.575
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		892.615.868	617.880.657
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-1.330.886.011	794.614.691
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-396.357.645	-603.624.037
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		444.690.650	329.004.798
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		-637.147.412	-2.131.468.543
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-119.259.391	146.360.859
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		212.108.936	-421.458.154
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-710.830	-1.587.840
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-381.729.772	-254.747.363
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-17.250.139	-2.986.180
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-364.479.633	-251.761.183
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		171.916.765	174.960.721
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		971.949.907	581.180.205
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-313.744.011	-391.318.857
Ödenen Faiz		-486.289.131	-14.900.627
ENFLASYON ETKİSİ		-10.323.714	-30.433.662
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-8.738.615	-533.266.298
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-8.738.615	-533.266.298
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		112.916.914	578.272.383
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		104.178.299	45.006.085

[illegible]

Cari Dönem 01.01.2025 – 31.03.2025	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları																
	Kar Payları																
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler																
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)																
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)																
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması																
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış																
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler																
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları																
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar																
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar																
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar																
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar																
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)																
	Dönem Sonu Bakiyeler		4.000.000.000	13.998.903.901	-8.861.823	2.700.348.932		-198.964.255		-12.380.642			1.602.602.874	21.075.709.159	312.057.801	43.469.415.947	6.206.219.808