



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Bireysel 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 Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2025	Önceki Dönem 31.12.2024
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri			71.468.079	106.632.044
Ticari Alacaklar			492.073.898	1.255.646.075
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar			371.947.709	1.215.978.347
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			120.126.189	39.667.728
Diğer Alacaklar			5.564.487	5.989.741
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			5.564.487	5.989.741
Stoklar	3		7.549.923.189	6.616.905.310
Peşin Ödenmiş Giderler	3		688.097.879	730.812.815
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	3		19.398.540	19.910.023
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	3		668.699.339	710.902.792
Diğer Dönen Varlıklar			350.053.959	319.217.619
ARA TOPLAM			9.157.181.491	9.035.203.604
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			9.157.181.491	9.035.203.604
DURAN VARLIKLAR				
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar			7.978.383.609	7.978.383.609
Diğer Alacaklar			3.243.762	3.643.097
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			3.243.762	3.643.097
Stoklar	3		10.904.014.872	10.904.014.872
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar			196.792.568	111.717.632
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5		22.490.758.087	22.490.758.087
Maddi Duran Varlıklar	4		44.208.335	47.294.299
Kullanım Hakkı Varlıkları			29.583.135	33.527.553
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4		4.830.600	5.223.414
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			41.651.814.968	41.574.562.563
TOPLAM VARLIKLAR			50.808.996.459	50.609.766.167
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3		915.621.927	798.889.400
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları			157.017.322	101.973.926
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları			758.604.605	696.915.474
Ticari Borçlar			852.876.562	638.622.572
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar			7.787.975	2.927.143
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar			845.088.587	635.695.429
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar			16.357.246	17.760.995
Diğer Borçlar			15.277.892	17.059.554
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar			5.677.643	6.248.971
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar			9.600.249	10.810.583
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	3		683.307.513	628.906.256
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			683.307.513	628.906.256
Kısa Vadeli Karşılıklar			21.930.411	24.637.812
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar			18.782.958	21.173.638
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	6		3.147.453	3.464.174
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			19.834.178	21.452.789
ARA TOPLAM			2.525.205.729	2.147.329.378
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			2.525.205.729	2.147.329.378
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3		4.101.779.124	3.989.788.020
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar			663.073.266	361.250.034
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar			3.438.705.858	3.628.537.986
Diğer Borçlar			124.004.528	116.608.827
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar			124.004.528	116.608.827

Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	3	1.031.694.849	1.945.318.349
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		780.543.253	1.069.427.171
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		251.151.596	875.891.178
Uzun Vadeli Karşılıklar		14.440.581	16.516.430
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		14.440.581	16.516.430
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		3.208.132.481	2.818.908.290
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		8.480.051.563	8.887.139.916
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		11.005.257.292	11.034.469.294
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		39.803.739.167	39.575.296.873
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
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-12.400.759	-13.502.665
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-12.400.759	-13.502.665
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-12.400.759	-13.502.665
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		1.522.566.733	1.522.566.733
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		17.375.841.795	16.836.015.702
Net Dönem Karı veya Zararı		227.340.388	539.826.093
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		39.803.739.167	39.575.296.873
TOPLAM KAYNAKLAR		50.808.996.459	50.609.766.167

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	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		466.078.368	1.872.439.274
Satışların Maliyeti		-263.728.398	-1.504.850.000
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		202.349.970	367.589.274
BRÜT KAR (ZARAR)		202.349.970	367.589.274
Genel Yönetim Giderleri		-104.318.585	-98.138.016
Pazarlama Giderleri		-49.954.177	-76.567.654
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		87.542.409	91.447.619
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-85.274.456	-68.322.444
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		50.345.161	216.008.779
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar		3.856.056	12.913.771
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		54.201.217	228.922.550
Finansman Gelirleri		6.426.282	1.485.537
Finansman Giderleri		-438.917.007	-446.544.367
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		1.252.107.655	893.546.863
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		873.818.147	677.410.583
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-646.477.759	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-646.477.759	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		227.340.388	677.410.583
DÖNEM KARI (ZARARI)		227.340.388	677.410.583
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		227.340.388	677.410.583
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	7	0,05680000	0,45160000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		1.101.906	133.600
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		1.101.906	133.600
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		1.101.906	133.600
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		228.442.294	677.544.183
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	
Ana Ortaklık Payları		228.442.294	677.544.183

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	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		371.481.894	-256.102.751
Dönem Karı (Zararı)		227.340.388	677.410.583
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		942.340.920	-646.913.368
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		7.681.900	5.886.717
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		1.218.744	3.337.421
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		1.218.744	3.337.421
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		274.394.040	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		646.477.759	0
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		-148.098.434	-713.903.917
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-797.715.342	-285.012.126
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		763.572.177	181.680.887
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		0	0
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-933.017.879	1.242.901.969
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		42.714.936	23.757.379
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		214.253.990	63.101.342
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		0	0
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		-859.222.243	-1.731.681.752
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-26.016.323	-64.771.951
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		371.965.966	-254.514.911
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-484.072	-1.587.840
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-258.704	-606.750
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-258.704	-606.750
Verilen Nakit Avans ve Borçlar		0	0
Verilen Nakit Avans ve Borçlardan Geri Ödemeler		0	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-396.638.051	-113.679.658
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		0	0
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Satmasından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		191.500.000	290.590.103
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-313.744.011	-389.369.134
Ödenen Faiz		-274.394.040	-14.900.627
ENFLASYON ETKİSİ		-9.749.104	-8.196.853
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-35.163.965	-378.586.012
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-35.163.965	-378.586.012
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		106.632.044	407.672.173
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		71.468.079	29.086.161

[illegible]

[illegible]