

**RAL GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

30 Eylül 2025 Hesap Dönemline Ait Finansal
Tablolar, Dipnotlar ve Bağımsız Denetçi
Raporu

ÖZEL AMAÇLI BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Ral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

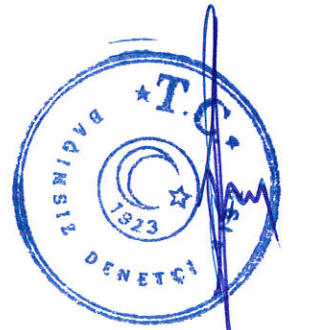
1) Görüş

Ral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Şirket) 30 Eylül 2025 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

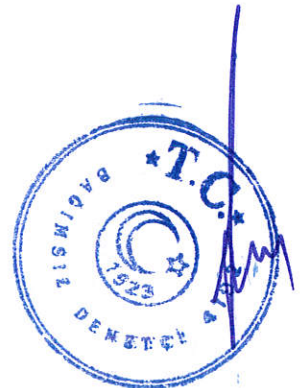
Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca (SPK) yayımlanan bağımsız denetim düzenlemeleri ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ('KGK') tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, özel bağımsız denetçi raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Bağımsızlık Standartları Dahil") ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten 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 finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

<i>Kilit Denetim Konusu</i>	<i>Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı</i>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	
<p>Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerlerle raporlamaktadır. 22 Şubat 2025 tarihli değerlendirme raporlarına göre gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri 1.532.500.000 TL'dir. İlgili varlıkların 30.09.2025 tarihli TÜFE endeksine göre düzeltilmiş değeri ise toplamda 1.922.208.433 TL'dir. 30 Eylül 2025 raporlama döneminde yeni eklenen 235.007.820 TL bakiyeli Ticari Bina ve 06.10.2025 tarihli değerlendirme raporlarına göre raporlanan yatırım amaçlı gayrimenkul değeri 2.252.870.000 TL'dir.</p> <p>Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini SPK'dan lisans almış gayrimenkul değerlendirme firmasına değerlemiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller Şirket'in bireysel finansal tablolarının önemli bir kısmını oluşturmakta olup bağımsız değerlendirme firmaları tarafından değerlendirme yapılırken çeşitli tahmin ve varsayımlar kullanılmıştır. Bu sebeple yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi ve bireysel finansal tablolara doğru tutarlarda alınması tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.</p>	<p>Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin kontrolüne ilişkin olarak yürüttüğümüz kontrol ve denetim prosedürlerimiz aşağıdaki gibidir;</p> <p>Gayrimenkul değerlendirme firmasının</p> <ul style="list-style-type: none">- Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında değerlemeye yetkili kuruluşlar listesinde yer almadığı- Değerlemeyi yapan uzmanların gayrimenkul değerlendirme lisanslarının olup olmadığı- Değerlemeyi yapan kuruluş ve uzmanların bağımsızlığı ve tarafsızlığı kontrol edilmiştir. <p>Değerleme raporlarında takdir edilen tutarların</p> <ul style="list-style-type: none">- Dipnotta açıklanan tutarlar ile uyumluluğu- Finansal tabloda yer alan tutarlar ile doğruluğu, dipnot açıklamalarının yeterliliği değerlendirilmiştir.



4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; 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.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5) Bağımsız Denetçinin 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. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve 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 tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüphecilikimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- 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.)
- Şirket'in 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 tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

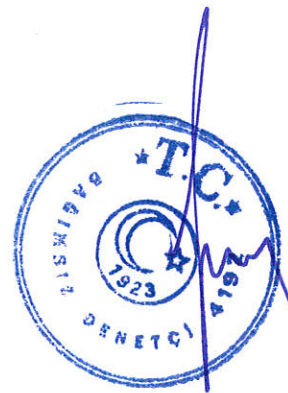


- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. 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 Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait 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.



6. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 30 Eylül 2025, hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2. TTK'nın 402'nci Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket Yönetimi tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

Dipnot 2'de belirtildiği üzere Şirket'in ilişikteki özel amaçlı finansal tabloları SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde paylarının halka arz edilmesi için SPK nezdinde yürütülen incelemeler kapsamında kullanılmak üzere düzenlemiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Yasin Sancak'tır.

Any Partners Bağımsız Denetim A.Ş.

Yasin Sancak, SMMM
Sorumlu Denetçi



Ankara, 21 Ekim 2025

İÇİNDEKİLER

Bağımsız Denetçi Raporu

Finansal Durum Tablosu 1-2

Kapsamlı Kâr veya Zarar Tablosu 3

Özkaynak Değişim Tablosu 4

Nakit Akış Tablosu 5

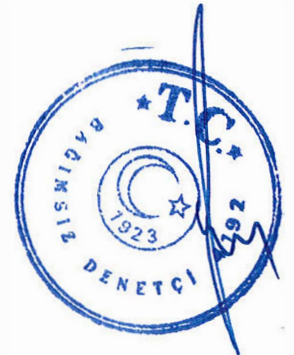
Finansal Tablo Dipnotları 6-45

RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine İlişkin Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024	31.12.2023
VARLIKLAR					
Dönen Varlıklar					
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	127.674	161.597	435.120	9.165.191
Ticari Alacaklar	8	5.973.071	306.756	348.360	-
<i>İlişkili Taraflar</i>		5.603.750	18.814	-	-
<i>Diğer Taraflar</i>		369.321	287.942	348.360	-
Diğer Alacaklar	9	134.058	52.974	26.659	-
<i>Diğer Taraflar</i>		134.058	52.974	26.659	-
Stoklar	7	49.000.000	48.706.658	43.373.871	-
Peşin Ödenmiş Giderler	10	122.743.301	462.253.223	517.950.512	139.138.644
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	23	46	16.529	16.325	-
Diğer Dönen Varlıklar	11	42.021.757	1.541.240	1.877.061	3.092
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		219.999.907	513.038.977	564.027.908	148.306.927
Duran Varlıklar					
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	2.252.870.000	1.922.208.433	1.412.947.359	1.412.947.359
Maddi Duran Varlıklar	13	70.000.000	82.783.528	51.684.141	51.684.141
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		2.322.870.000	2.004.991.961	1.464.631.500	1.464.631.500
TOPLAM VARLIKLAR		2.542.869.907	2.518.030.938	2.028.659.408	1.612.938.427

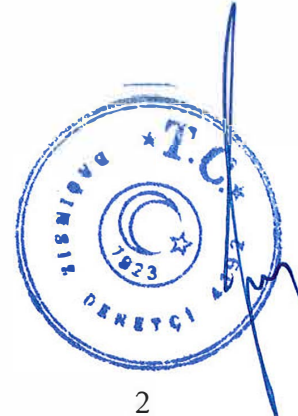


RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine İlişkin Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

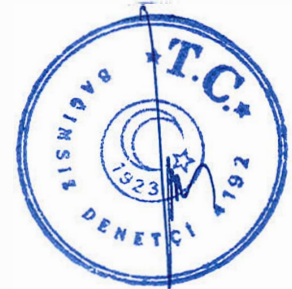
KAYNAKLAR	Dipnot	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024	31.12.2023
Kısa Vadeli Yükümlülükler					
Kiralama İşlemlerinden Yükümlülükler		-	-	-	-
Ticari Borçlar	8	2.135.434	714.260	700.420	23.401
<i>Diğer Taraflar</i>		<i>2.135.434</i>	<i>714.260</i>	<i>700.420</i>	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	694.292	141.087	-	-
Diğer Borçlar	9	24.658.639	30.883.446	184.788	-
<i>İlişkili Taraflar</i>		<i>24.483.504</i>	<i>30.709.558</i>	-	-
<i>Diğer Taraflar</i>		<i>175.135</i>	<i>173.888</i>	<i>184.788</i>	-
Ertelenmiş Gelirler	10	80.300	96.706	102.130	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	11	13.852	7.760	-	-
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		27.582.517	31.843.259	987.338	23.401
Uzun Vadeli Yükümlülükler					
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	23	550.518.878	193.160.275	372.570.285	242.466.111
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		550.518.878	193.160.275	372.570.285	242.466.111
ÖZKAYNAKLAR					
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.964.768.512	2.293.027.404	1.655.101.785	1.370.448.915
Ödenmiş Sermaye	16	500.000.000	500.000.000	500.000.000	175.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		351.312.757	351.312.757	351.312.757	141.913.971
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	16	11.377.688	25.495.015	-	-
<i>Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)</i>		<i>11.377.688</i>	<i>25.495.015</i>	-	-
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		1.416.219.632	1.053.534.943	1.053.534.943	1.053.706.926
Net Dönem Karı/Zararı		(314.141.565)	362.684.689	(249.745.915)	(171.983)
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.964.768.512	2.293.027.404	1.655.101.785	1.370.448.915
TOPLAM KAYNAKLAR		2.542.869.907	2.518.030.938	2.028.659.408	1.612.938.427



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.09.2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine İlişkin Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot	01.01.2025 30.09.2025	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2024 30.09.2024	01.01.2023 31.12.2023
Hasılat	17	8.876.886	4.818.777	-	-
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		8.876.886	4.818.777	-	-
BRÜT KAR (ZARAR)		8.876.886	4.818.777	-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	18	(11.557.090)	(9.910.696)	(8.692.772)	(170.754)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	106.031.148	526.183.666	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	(175.974)	(12.885.844)	(6.640)	(1.229)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		103.174.970	508.205.903	(8.699.412)	(171.983)
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	20	-	-	-	-
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		103.174.970	508.205.903	(8.699.412)	(171.983)
Finansman Gelirleri	21	329	374.812	363.032	-
Finansman Giderleri	21	(276)	(30.775.407)	(64.850)	-
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		(54.930.112)	(170.309.920)	(114.623.070)	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		48.244.910	307.495.388	(123.024.300)	(171.983)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		(362.386.475)	55.189.301	(130.104.174)	-
Ertelemiş Vergi Gideri/Geliri	23	(362.386.475)	55.189.301	(130.104.174)	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		(314.141.565)	362.684.689	(253.128.474)	(171.983)
DÖNEM KARI (ZARARI)		(314.141.565)	362.684.689	(253.128.474)	(171.983)
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER		1.01.2025 30.09.2025	01.01.2024 31.12.2024	1.01.2024 30.09.2024	1.01.2023 31.12.2023
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(14.117.326)	25.495.015	-	-
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		(19.145.198)	31.378.480	-	-
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları), Vergi Etkisi		5.027.872	(5.883.465)	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(14.117.326)	25.495.015	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(328.258.891)	388.179.704	(123.024.300)	(171.983)

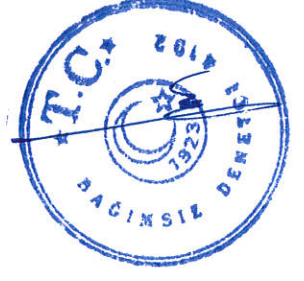


RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

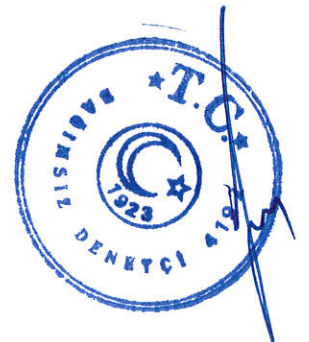
30.09.2025 Dönemi Bağımsız Denetimden Geçmiş Özkaynak Değişim Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	Toplam Özkaynaklar
			Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	Birikmiş Karlar			
6 Aralık 2023 itibarıyla bakiyeler	175.000.000						175.000.000
Toplam Kapsamlı Gelir	-	141.913.971		1.053.706.926	(171.983)	(171.983)	1.195.448.915
31 Aralık 2023 itibarıyla bakiye	175.000.000	141.913.971		1.053.706.926	(171.983)	(171.983)	1.370.448.915
1 Ocak 2024 itibarıyla bakiye	175.000.000	141.913.971		1.053.706.926	(171.983)	(171.983)	1.370.448.915
Transferler			(171.983)		171.983		-
Sermaye Artışı	325.000.000	209.398.786			(249.745.915)		534.398.786
Toplam Kapsamlı Gelir					(249.745.915)		(249.745.915)
30 Eylül 2024 itibarıyla bakiye	500.000.000	351.312.757		1.053.534.943	(249.745.915)	(249.745.915)	1.655.101.785
1 Ocak 2024 itibarıyla bakiye	175.000.000	144.180.479		1.053.706.926	(171.982)	(171.982)	1.372.715.422
Transferler			(171.982)		171.982		-
Sermaye Artışı	325.000.000	207.132.278			-		532.132.278
Toplam Kapsamlı Gelir				25.495.015	-	362.684.689	388.179.704
31 Aralık 2024 itibarıyla bakiye	500.000.000	351.312.757		1.053.534.944	362.684.689	362.684.689	2.293.027.405
1 Ocak 2025 itibarıyla bakiye	500.000.000	351.312.757		1.053.534.944	362.684.689	362.684.689	2.293.027.405
Transferler				362.684.689	(362.684.689)		-
Sermaye Artışı							-
Toplam Kapsamlı Gelir			(14.117.327)			(314.141.565)	(328.258.892)
30 Eylül 2025 itibarıyla bakiye	500.000.000	351.312.757	11.377.688	1.416.219.633	(314.141.565)	(314.141.565)	1.964.768.513



	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	30.09.2025	31.12.2024
A. İşletme Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	234.932.804	(6.186.422)
Dönem net karı/(zararı)	(314.141.565)	362.684.689
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler	260.371.057	(564.171.283)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	2.170.329	1.946.586
Maddi Duran Varlık Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	(3.504.128)	(7.550.958)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	(95.653.747)	(509.261.075)
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	357.358.603	(49.305.836)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	329.208.439	194.037.677
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	(5.666.315)	(306.756)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	(81.084)	(52.974)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	(293.342)	(48.706.658)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	339.509.922	(323.114.579)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	1.421.174	690.859
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	553.205	141.087
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	(6.218.715)	30.891.206
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	(16.406)	96.706
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	--	534.398.786
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	16.483	(16.529)
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)	(40.480.517)	(1.538.148)
Parasal Pozisyon Kayıp ve Kazançları	(41.093)	2.817.173
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	(235.007.820)	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(235.007.820)	--
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	--	--
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış (A+B+C)	(75.016)	(6.186.422)
D. Yabancı Para Çevirim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi	--	--
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış / Azalış (A+B+C+D)	(75.016)	(6.186.422)
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	161.597	9.165.191
F. Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Enflasyon Etkisi	41.093	(2.817.173)
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D+E+F)	127.674	161.597



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 1- ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Şirket, Ral Yapı Mühendislik A.Ş.'nin 6 Aralık 2023 tarihinde yapılan kısmi bölünme işlemi sonrasında Ral Prestij Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. unvanı ile kurulmuştur. Söz konusu kısmi bölünme ve kuruluş işlemleri 7 Aralık 2023 tarih ve 10974 nolu ticaret sicil gazetesinde yayımlanmıştır.

Şirket, Ral Prestij Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. olan unvanını Ral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak 28.04.2025 tarih ve 11320 nolu ticaret sicil gazetesinde yayımlanmıştır.

Şirket 28 Nisan 2025 tarihinde ve 11320 sayılı Ticaret Gazetesinde belirttiği üzere unvan değişikliğine gitmiştir. Şirket'in değişen unvan değişikliğinden sonra faaliyet konusunda da değişiklik meydana gelmiştir.

Şirket'in yeni faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayanalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

Şirket'in merkezi Varlık Mah. Yakacık-1 Sokak No: 11/1 Yenimahalle-Ankara'da bulunmaktadır.

Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2025		31.12.2024		30.09.2024		31.12.2023	
Nominal Sermaye	Oran	Tutar	Oran	Tutar	Oran	Tutar	Oran	Tutar
Ral Yapı Mühendislik A.Ş.	100,00%	500.000.000	100,00%	500.000.000	100,00%	500.000.000	100,00%	175.000.000
Toplam	100%	500.000.000	100%	500.000.000	100%	500.000.000	100%	175.000.000

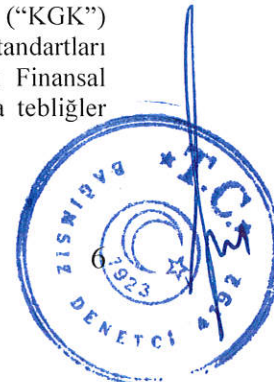
Şirket'in 30.09.2025 tarihi itibarıyla 13 çalışanı bulunmaktadır. (2024: Bulunmamaktadır.)

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Türkiye Muhasebe Standartlarına Uygunluk Beyanı

Şirket'in finansal tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TFRS'ler, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nda ("UFRS") meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Türkiye Muhasebe Standartlarına Uygunluk Beyanı (Devamı)

Finansal tablolar, KGK tarafından 3 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.

Şirket yasal finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak hazırlamaktadır. Ancak ekte yer alan finansal tablolar vergi yasalarına uygun şekilde elde edilmiş mali tablolara Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlarda belirtilen ilave ve indirimler yapılarak elde edilmiştir.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı ile KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayımlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden, 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.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerle ilgili olarak TMS 29 ("Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Mali Raporlama") şartlarına göre düzeltme yapılmıştır. TMS 29 şartları, yüksek enflasyonun bulunduğu ekonomide tedavülde bulunan para birimi cinsinden hazırlanan mali tabloların bu para biriminin bilanço tarihinde geçerli olan alım gücünden sunulmasını ve daha önceki dönemlerdeki oluşan tutarların da aynı şekilde yeniden düzenlenmesini gerektirmektedir. TMS 29 uygulamasını gerektiren zorunluluklardan biri, %100'e yaklaşan veya %100'ü aşan üç yıllık bileşik enflasyon oranıdır. Endeksleme işlemi Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen katsayı kullanılarak yapılmıştır.

30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024 ve 30 Eylül 2024 dönemlerine ait finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir;

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
30.09.2025	3367,22	1,0000
31.12.2024	2.684,55	1,2543
30.09.2024	2526,16	1,3329
31.12.2023	1859,38	1,8109

Şirket'in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir;

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, paranın bilanço tarihinde geçerli olan satın alma gücü ile, önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine paranın en son bilanço tarihindeki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 ve TMS 2 hükümleri uygulanmıştır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Gelir tabloları ve diğer kapsamlı gelir tablolarında yer alan, satışların maliyeti, amortisman gideri, varlık satış kârı/(zararı) kalemleri dışındaki tüm kalemler, ilgili aylık düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir. Satışların maliyeti, amortisman gideri, varlık satış kârı/(zararı) kalemleri ise düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiş bilanço kalemleri temel alınarak yeniden hesaplanmıştır.
- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.
- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kaybı hesabına kaydedilmiştir.

Karşılaştırmalı Rakamlar

- Önceki raporlama dönemine ait ilgili rakamlar, karşılaştırmalı mali tabloların raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulması için genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir. Daha önceki dönemlere ilişkin olarak açıklanan bilgiler de raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulur.

Geçerli Para Birimi ve Finansal Tablo Sunum Para Birimi

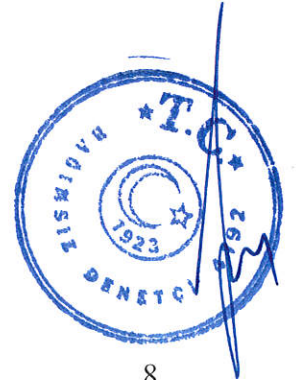
Şirket'in finansal tabloları faaliyette buldukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

İşletmenin Sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hakkın halihazırda mevcut olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net esasa göre ödeme niyetinin olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı gerçekleştirme niyetinin olması durumunda net olarak gösterilirler.



NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)****Dövizli İşlemler**

Yıl içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan döviz kurları üzerinden Türk Lirası'na çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur farkı geliri veya zararları oluştuğunda gelir tablosuna yansıtılmıştır. Dönem sonlarında kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir;

	USD		EURO	
	Döviz Alış	Döviz Satış	Döviz Alış	Döviz Satış
30.09.2025	39,7424	39,8140	46,5526	46,6364
31.12.2024	35,2803	35,3438	36,7362	36,8024
30.09.2024	34,1210	34,1825	38,1714	38,2402
31.12.2023	29,4382	29,4913	32,5739	32,6326

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihi Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Şirket finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, 30 Eylül 2025 dönemine ait finansal tabloları önceki dönemle (31 Aralık 2024) karşılaştırmalı olarak hazırlanmıştır. Cari dönem finansal tablolarının sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılabilir.

Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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. Şirket'in cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

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

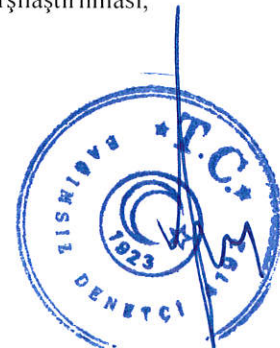
- Yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde gücünün olması,
- Yatırım yapılan şirket/varlıktan elde edeceği değişken getirilere açık olması ya da bu getirilere hakkı olması,
- Getiriler üzerinde etkisi olabilecek şekilde gücünü kullanabilmesi.

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 olmadığı yeniden değerlendirir.

Şirket'in yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde çoğunluk oy hakkına sahip olmadığı durumlarda, ilgili yatırımların 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 olmadığını değerlendirmesinde konuyla ilgili tüm olayları ve şartları göz önünde bulundurur;

- Şirket 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



NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar (Devamı)

- 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.

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 23 Aralık 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunların yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a-) 01 Ocak 2025 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması (TMS 1'de Yapılan Değişiklikler)
- Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülüğü-TFRS 16 Kiralamalar 'da yapılan Değişiklikler
- TMS 7 Nakit Akış Tablosu ve TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar 'da yapılan Değişiklikler – Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları
- TFRS S1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler ve TFRS S2 İklimle İlgili Açıklamalar

b-) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar:

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

• TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

• Takas Edilebilirliğin ortadan kalkması – TMS 21'deki Değişiklikler Döviz Kurlarındaki Değişikliklerin Etkileri

Mayıs 2024'te KGK, TMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin takas edilebilirliğinin olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para biriminin takas edilebilirliğinin olmadığı durumda geçerli kurun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para biriminin takas edilebilirliği olmadığı için geçerli kur tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin diğer para birimiyle takas edilememesinin işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Değişiklikler 1 Ocak 2025 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmekte olup bu durumda dipnotlarda bilgi verilir. Değişiklikler uygulandığında, karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez. Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.



NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

• TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2025 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir. Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

• TFRS 18 –Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar

KGK 9 Nisan 2024 tarihinde TMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu standardının yerine geçecek olan TFRS 18 Finansal Tabloların Sunuluşu ve Açıklamaları standardını yayımlamıştır. TMS 1'de yer alan birçok hükmü değiştirmeden ileriye taşımaktadır.

TFRS 18'in amacı, bir işletmenin varlıklarını, yükümlülüklerini, özkaynaklarını, gelir ve giderlerini gerçeğe uygun bir şekilde yansıtan ilgili bilgileri sağlamaya yardımcı olmak için genel amaçlı finansal tablolardaki (finansal tablolar) bilgilerin sunumu ve açıklanmasına ilişkin gereklilikleri ortaya koymaktır.

TFRS 18, kâr veya zarar tablosunun yapısını iyileştirmek için gelir ve giderler için üç tanımlı kategori (faaliyet, yatırım ve finansman) getirmekte ve tüm şirketlerin faaliyet kârı da dahil olmak üzere yeni tanımlanmış alt toplamlar sunmasını gerektirmektedir.

TFRS 18, 1 Ocak 2027 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir ve geriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Şirket, TFRS 18'in uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

• TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar

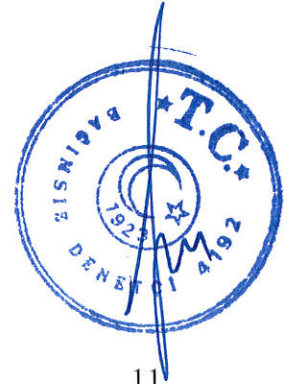
TFRS Muhasebe Standartları'nı kullanan şirketlerin bağlı ortaklıkları, TFRS 19'un yayımlanmasının ardından açıklamalarını önemli ölçüde azaltabilir ve kullanıcıların ihtiyaçlarına daha fazla odaklanabilir.

Bir bağlı ortaklık, aşağıdaki kriterleri karşılıyorsa, konsolide, bireysel ya da münferit finansal tablolarında yeni standardı uygulamayı seçebilir:

-Kamuya hesap verebilirliğinin olmaması,

-Ana ortaklığının TFRS Muhasebe Standartları'na göre konsolide finansal tablo hazırlaması.

TFRS 19'a göre azaltılmış açıklama standartlarını uygulayan bir bağlı ortaklık, TFRS'lerdeki tanıma, ölçme ve sunum gerekliliklerini tamamen yerine getirecektir ancak açıklamaları azaltacaktır ve TFRS Muhasebe Standartları'na uygunluk beyanında TFRS 19'u uyguladığını açık ve net bir şekilde belirtmesi gerekmektedir.



NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

- **Finansal Araçların Sınıflandırma ve Ölçümüne İlişkin Değişiklikler - TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar standartlarındaki değişiklikler**

Koşullu Özelliğe Sahip Finansal Varlıkların Sınıflandırılması

Değişiklikler, temel kredi riskleri veya maliyetlerindeki bir değişiklikle doğrudan ilgili olmayan koşullu özelliklere sahip finansal varlıkların sınıflandırılmasının netleştirilebilmesi için ek bir SPPI (yalnızca anapara ve faiz ödemesi) testi gerekliliği getirmektedir - örneğin, nakit akışlarının borçlunun kredi sözleşmesinde belirtilen bir ESG (çevresel, sosyal ve yönetim) hedefini karşılayıp karşılamadığına bağlı olarak değiştiği durumlarda, bu koşullu finansal varlığın sınıflandırılması, SPPI testi ile yapılacaktır. SPPI testi, varlığın itfa edilmiş maliyeti ya da gereğe uygun değerinden hangisi ile muhasebeleştirileceğini belirler.

Değişiklikler kapsamında, ESG ile bağlantılı özelliklere sahip olanlar da dahil olmak üzere belirli finansal varlıklar, nakit akışlarının böyle bir özelliği olmayan özdeş bir finansal varlıktan önemli ölçüde farklı olmaması koşuluyla SPPI kriterini artık karşılayabilir. Ancak şirketlerin bunu kanıtlamak için yargılama gerektirecek ek çalışmalar yapması gerekecektir.

Değişiklikler ayrıca, aşağıdaki belirli koşullu özelliklere sahip tüm finansal varlıklar ve finansal yükümlülükler için ek açıklamaları da içermektedir:

- Temel kredilendirme riskleri veya maliyetlerindeki bir değişiklikte doğrudan ilişkili olmayan ve
- Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılarak ölçülmeyen.

Elektronik Ödemelerle Mutabakat

Ticari borcunu elektronik bir ödeme sistemi kullanarak kapatan bir şirket, genellikle ticari borcunu ödeme tarihinde kayıtlarından çıkarır. Değişiklikler, bu tür finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılmasına ilişkin bir istisna getirmektedir. Bu istisna, şirketin aşağıdaki kriterlerin tamamını karşılayan bir elektronik ödeme sistemi kullanması durumunda, ticari borcunu ödeme tarihinden önce finansal durum tablosu dışı bırakılmasına izin vermektedir:

- Ödeme talimatının geri çekilmesi, durdurulması veya iptal edilmesinin mümkün olmaması;
- Ödeme talimatının bir sonucu olarak ödeme için kullanılacak nakde erişme olanağının bulunmaması ve
- Elektronik ödeme sistemi ile ilişkili takas riskinin önemsiz olması.

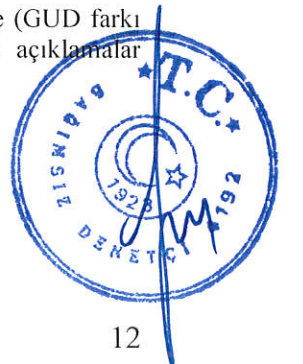
Diğer Değişiklikler

Sözleşmeye Bağlı Araçlar (CLI'ler) ve Rücu Edilemeyen Özellikler

Değişiklikler, sözleşmeye bağlı araçların temel özelliklerini ve bu araçların rücu edilemeyen özelliklere sahip finansal varlıklardan nasıl farklılaştığını netleştirmektedir. Değişiklikler ayrıca, bir şirketin rücu edilemeyen özelliklere sahip finansal varlıklarını oluşturan nakit akışlarını değerlendirirken göz önünde bulundurması gereken faktörleri de belirlemiştir ('gözden geçirme' testi).

Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yapılan Yatırımlara İlişkin Açıklamalar

Değişiklikler, gerçeğe uygun değerinden ölçülen ve kazanç ya da kayıpları diğer kapsamlı gelirden (GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan) gösterilen özkaynak araçlarına yapılan yatırımlar için ek açıklamalar gerektirmektedir.



NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

Değişiklikler, 1 Ocak 2026 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketler, finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal durum tablosu dışı bırakılmasına ilişkin değişikliklerden ayrı olarak, bu değişiklikleri (ilgili açıklama gereklilikleri de dahil olmak üzere) erken uygulamayı seçebilirler.

TFRS 9 ve TFRS 7'de yapılan bu değişikliklerin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

Nakit ve Nakit Benzerleri

TMS/TFRS kapsamında nakit, işletmedeki nakit ile vadesiz mevduatı, nakit benzeri ise, kısa vadeli nakit yükümlülükler için elde bulundurulmuş ve yatırım veya diğer amaçlar için kullanılmayan, tutarı belirli bir nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan varlıkları ifade etmektedir.

Bunlardan kasa hesabının TL bakiyesi gerçeğe uygun değeri olduğu kabul edilen kayıtlı değerleri ile, yabancı para mevcutları T.C. Merkez Bankası tarafından belirlenen alış kurları ile, likit fonlar açıklanan bilanço günü cari değerleri ile değerlendirilir. Kredi kartı sliplerinden izleyen ay tahsil edileceklerde kayıtlı değerleri ile değerlendirilir. Vadeli banka mevduatına, işlemiş gün esas alınarak faiz tahakkuku yapılır.

Ticari Alacaklar ve Borçlar

Ticari ve diğer alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyetleri üzerinden değerlendirilir. Belirtilmiş bir faiz oranı ve vadesi bulunmayan ticari ve diğer alacaklar faiz tahakkuk etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarı baz alınarak değerlendirilir.

Ticari alacaklar ve borçlar içinde sınıflandırılan senetler ve vadeli çekler reeskonta tabi tutularak efektif faiz oranı yöntemiyle indirgenmiş değerleri ile taşınırlar.

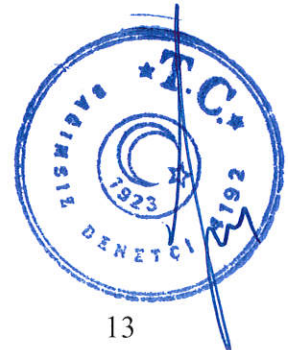
Şirket, tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir bulgu olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırabilmektedir. Ancak Şirket yönetimi tarafından alınan karara göre tahsili geciken alacaklar ortaklar tarafından karşılanabilmektedir.

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Hasılat

Gayrimenkul Satışı

Hasılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen gayrimenkul müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde finansal tablolara alınır. Gayrimenkulün kontrolü müşterinin eline geçtiğinde gayrimenkul devredilmiş olur.



NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hasılat (Devamı)

Hasılatın Muhasebeleştirilmesi

Şirket, TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebelemektedir.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi,
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması,
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi.

Şirket, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir.

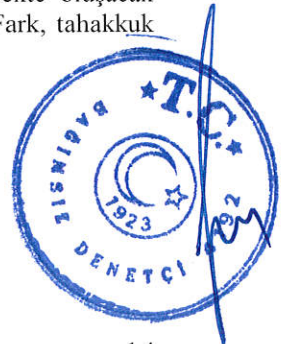
Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Şirket, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder. Mal devredilmiş olur.

Şirket, satışı yapılan mal veya hizmetin veya hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) mal veya hizmet kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- a) Şirket'in mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- b) Müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- c) Mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- d) Müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- e) Müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

Şirket, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hasılat (Devamı)

Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Geliri

Olması durumunda gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Eğer Şirket'in kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir. Şirket kira gelirlerini hasılat olarak muhasebeleştirilmiştir.

Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Sabit ve değişken genel üretim giderlerinin bir kısmını da içeren maliyetler stokların bağlı bulunduğu sınıfa uygun olan yöntemle göre ve aylık ağırlıklı ortalama maliyet yöntemine göre değerlendirilir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin indirilmesiyle elde edilir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

İşletmeler, bazı gayrimenkullerini (arazi, bina veya her ikisini birden) kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek üzere yatırım amacıyla elde tutabilir. Bu özellikleri taşıyan varlıklar, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak nitelendirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk kayda almada maliyet bedeliyle ölçülür. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, ilk kayda almadan sonra gerçeğe uygun değer yöntemi ya da maliyet yöntemi uygulanarak ölçülebilir. Bu seçim muhasebe politikası tercihi olup seçilen yöntem yatırım amaçlı gayrimenkullerin tamamına uygulanır.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri gerçeğe uygun değer yöntemi ile raporlanmaktadır.

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar yeniden değerlemeye tabi tutulmamış ise 31 Aralık 2024 tarihindeki satın alım gücüne göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden birikmiş amortismanların düşülmesi suretiyle gösterilmektedir.

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre normal amortisman yöntemi kullanılarak kıst amortismanına tabi tutulur. Yasal defter kayıtlarında amortisman oranı olarak Vergi Usul Yasası'na uygun amortisman uygulamaları kullanılmış olmakla birlikte, ilişik finansal tabloların düzenlenmesinde ekonomik ömür tahminlerine dayalı amortisman oranları kullanılmıştır. Kullanılan amortisman oran tahminleri aşağıdaki gibidir;

Maddi Varlığın Türü

Amortisman Oranı

Binalar

%2,5

Maddi duran varlıkların defter değeri yeniden değerlendirme sonucunda artmışsa, bu artış diğer kapsamlı gelirde muhasebeleştirilir ve doğrudan özkaynak hesap grubunda yeniden değerlendirme değer artışı adı altında toplanır.



NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi Duran Varlıklar (Devamı)

Ancak, bir yeniden değerlendirme değer artışı, aynı varlığın daha önce kâr ya da zarar ile ilişkilendirilmiş bulunan yeniden değerlendirme değer artışını tersine çevirdiği ölçüde gelir olarak muhasebeleştirilir. Eğer bir varlığın defter değeri yeniden değerlendirme sonucunda azalmışsa, bu azalma gider olarak muhasebeleştirilir. Ancak, bu azalış diğer kapsamlı gelirden bu varlıkla ilgili olarak yeniden değerlendirme fazlasındaki her türlü alacak bakiyesinin kapsamı ölçüsünde muhasebeleştirilir. Diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen söz konusu azalış, yeniden değerlendirme fazlası başlığı altında özkaynaklarda birikmiş olan tutarı azaltır.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan varlıklar, haklardan oluşmaktadır. Maddi olmayan duran varlıklar, ilk defa maliyet bedelleri ile kayda alınırlar. Daha sonraki dönemlerde de maliyet bedeli ile değerlendirilirler.

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

TMS 36- Varlıklarda Değer Düşüklüğü Standardına göre; iç ve dış ekonomik göstergeler gerektirdiğinde, maddi, maddi olmayan varlıklar ve şerefîyenin defter değerleri ile geri kazanılabilir değerlerinin karşılaştırılması gerekir. Eğer varlığın defter değeri geri kazanılabilir değerini aştığı tahmin ediliyor ise varlığın değerinde değer düşüklüğünün olduğu kabul edilir. Geri kazanılabilir değer; kullanım fiyatı ile piyasa fiyatından düşük olanıdır. Tahmin edilen değer düşüklüğü tespit yapıldığı dönemde zarar kaydedilir. İlgili dönemde şirket varlıkları üzerinde değer düşüklüğü tespit edilmemiştir.

Borçlanma Maliyetleri

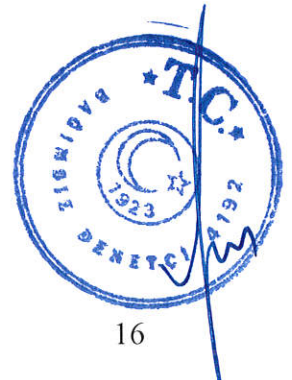
Borçlanma maliyetleri özellikli bir varlığın satın alınması, inşaatı veya üretimi ile doğrudan ilişkisi kurulabildiği takdirde, ilgili özellikli varlığın maliyetinin bir unsuru olarak aktifleştirilir. Bu tür maliyetler güvenilir bir biçimde ölçülebilmeleri ve gelecekte ekonomik yararlarından işletmenin faydalanabilmesinin muhtemel olması durumunda, varlığın maliyetine dahil edilir. Bu kapsamda olmayan borçlanma maliyetleri ise oluştuğu tarihte giderleştirilir. Aktifleştirilen borçlanma maliyetleri nakit tablosu içinde maddi ve maddi olmayan duran varlık alımlarında sınıflanır.

Borçlanma maliyetleri, oluştuğu dönemde kâr veya zarar tablosuna kaydedilebilmektedir. Ancak Şirket yönetimi tarafından alınan karar ile kredilere ilişkin finansman giderleri ortaklar tarafından da üstlenilebilmektedir.

Finansal Araçlar

TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı; finansal araçların (temel finansal varlık ve yükümlülükler, türev ürünler, opsiyon, sentetik ürünler, finansal teminat sözleşmeleri ve garantiler gibi) nasıl sınıflanacağını, nasıl ölçüleceğini (değerleneceğini) ve bilanço dışına nasıl çıkarılacağını açıklar. Bu finansal araçların ilk iktisap veya kazanılmasında, daha sonraki değerlendirme dönemlerinde nasıl değerlendirileceğine, korunma muhasebesinin nasıl uygulanacağına ve en önemlisi de finansal araçların değer düşüklüğünün nasıl ölçüleceğine ilişkin rehberlik eder.

TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı finansal araçların sınıflamasında iki farklı durumdan hareket etmekte ve buna göre sınıflama ve ölçme kriterlerini belirlemektedir.



NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

Bu iki durum;

- Finansal Aracın sağladığı nakit akımlarının niteliği veya şekli ile
- Bu araçları işletmenin yönetim modeli veya kullanım amacıdır.

Eğer; finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açıyor olması söz konusu ise bu finansal varlık itfa edilmiş maliyetinden ölçülür. Ölçümde etkin faiz oranı ağırlıklı olarak kullanılır. Değerleme farkları ise doğrudan kâr zararda muhasebeleştirilir. Bu kapsamda müşterilerden alacaklar, diğer alacaklar, faizi için elde tutulan borçlanma araçları (bağlı menkul kıymetler bu kapsama girerler). Bunların temel amaç alım satım veya temettü gibi gelir etmekten ziyade finansal varlığın kendi anaparasını tahsil etmektir.

Bir finansal varlık aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması durumunda gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

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

Bu durumdaki finansal varlıklarda faiz veya temettü geliri elde etmenin yanında ağırlıklı olarak satarak ticari kazanç elde etme amacı da vardır. Yani şirket kendi likiditesini korumak veya artırma, gerektiğinde de satış amacı ağır basar. Bu gibi durumlarda varlık gerçeğe uygun değerinden ölçülür. Ancak faiz gelirlerinin dışındaki fiyat artış ve azalışları diğer kapsamlı gelirden geçirilerek öz kaynaklarda muhasebeleştirme asıldır.

Gerçeğe Uygun Değerdeki artış ve azalışların kâr zararda muhasebeleştirilmesi, yukarıdaki şartları sağlamayan menkul kıymetlerin muhasebeleştirilmesi için geçerlidir. Yani eğer itfa edilmiş maliyetinden ölçülüyorsa ve ana para geliri yanında satım amacı da yoksa, yani salt alım satım amacı ile elde tutuluyor ise finansal varlık gerçeğe uygun değeri ile ölçülür ve değer artış veya azalış zararı doğrudan kâr zararda muhasebeleştirilir. Bununla birlikte işletmeler ve bazı finansal varlıklarının ölçüm kazanç ve kayıplarını Diğer Kapsamlı Gelirde de (özkaynaklarda) muhasebeleştirebilirler. Ancak bu opsiyon kullanılmasına mutlaka finansal varlığın ilk iktisabında karar verilmelidir ve finansal araç sadece hisse senedi gibi özsermayeyi temsil eden finansal araçlar olmalıdır.

Bu standart ile ayrıntılı bir şekilde düzenlenmiş başka bir husus ise finansal araçların değer düşüklüğüne uğramaları durumunda uğranılan zararın nasıl ölçüleceği ve mali tablolara nasıl alınacağı ile ilgilidir. Bu zararlar beklenen kredi zararı şeklinde isimlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değerindeki değişimlerin kâr ve zarara aktarıldığı finansal araçlar hariç tüm finansal araçlar her raporlama döneminde münferiden veya duruma göre portföy yapısı şeklinde beklenen kredi zararı testine tabi tutulmalıdır.

Bazı finansal araçlar edinilirken zaten önemli kredi riskine uğramış olabilirler. Bunlar hariç, raporlama tarihinde, bir finansal araçtaki kredi riskinde ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli derecede artış meydana gelmemiş olması durumunda işletme söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını 12 aylık beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer. Bir finansal araçtaki kredi riskinin, ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli ölçüde artmış olması durumunda, her raporlama tarihinde, işletme söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer.



NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

12 aylık kredi zararında borçlunun kredi riskine maruz kalmış olması henüz gözlenmemektedir. Ancak izleyen bir yıllık dönemde kredi riskine maruz kalma olasılığı ve bu durumda ne kadar zarara uğrayacağı bir tahminle ölçülür ve bu tutar kadar karşılık ayrılır.

Ancak borçlunun kredi riskinde azalma olduğu ve bu azalmanın önemli olduğu gözlenirse borçlunun temerrüde uğramış ve uğramamış tüm borçları dikkate alınarak toplam risk tutarı bulunmaya çalışılır. Bu risk tutarı borçludan tahsil edilebilecek tutarlar ile tahsil edilmesi gereken tutarlar arasındaki fark olup, bu hesapta paranın zaman değeri dikkate alınarak hesaplama yapılır.

Ancak standart; itfa edilmiş maliyetinden ölçülen ticari alacaklar, sözleşme varlıkları ve kira alacakları için basitleştirilmiş yaklaşımı da düzenlemiş bulunmaktadır. Eğer beklenen zarar karşılığına konu olacak TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardına uygun şekilde doğmuş olmakla birlikte bir finansman bileşeni içermiyor ise veya finansman bileşeni içermekle birlikte bunu ömür boyu beklenen kredi zararına eşit bir tutardan ölçmeyi tercih etmişse, basitleştirilmiş yaklaşımı kullanabilirler ve beklenen kredi zararlarını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir düzeyden ölçerler.

Şirket tüm raporlama dönemlerinde itfa edilmiş maliyetinden ölçülen kredi ve alacakları için kolaylaştırılmış yöntemi, ancak somut bir şekilde kredi riski doğmuş alacaklarını genel yaklaşıma göre ömür boyu beklenen kredi riskine uygun şekilde ölçmeyi muhasebe politikası olarak kabul etmiş bulunmaktadır.

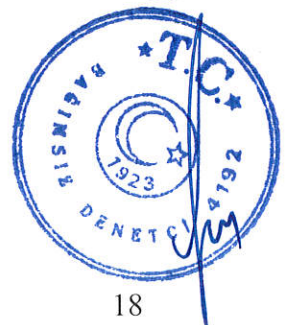
Kıdem Tazminatı ve Çalışanlara Sağlanan Fayda Planları

Mevcut İş Kanunu, şirketi kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personel dışındaki her personele her bir hizmet yılı için en az 30 günlük kıdem tazminatı ödemekle yükümlü tutmaktadır. Bu nedenle şirketin taşıdığı toplam yükü ifade eden gelecekteki ödemeleri tahmin etmesi ve tahminlerle bulunan ödemelerin iskontoya tabi tutularak net bugünkü değere getirilmesi gerekmektedir. Şirket bu amaçla "beklenen hakların net şimdiki değeri" yöntemini kullanmakta ve böylece bilanço günü itibarıyla toplam yükümlülüğünün iskonto edilmiş net değerini raporlamaktadır.

Şirket buna uygun şekilde, personelin emekliliğini doldurduğu gün emekli olacağı varsayımı ile ileriye yönelik olarak, emekli olduklarında veya işten çıkarıldıklarında ödeneceği tahmin edilen kıdem tazminatı yükümlülüğünü bulmaya çalışır. Erkeklerde 25 yılını, kadınlarda 20 yılını dolduran personelin emekli olacağı varsayımı yapılır ve kıdem tazminatının da bu tarihte ödeneceği kabul edilir.

Ödeneceği tahmini yapılan bu toplam yükümlülüğün içinde personelin bilanço tarihi itibarıyla kıdemi nedeniyle almaya hak kazandığı bölümün net bu günkü değeri kıdem tazminatı karşılığı olarak bilançoya alınır. Geçmiş dönemlerde kıdem tazminatı almaya hak kazanmadan ayrılan personel sayısının toplam personel sayısına oranının ileriki dönemlerde de aynen tekrarlanacağını varsayılır ve toplam yük bu oranda azaltılır. Gelecekte ödenecek yükümlülüğün bilanço gününün değerine indirgenmesinde kullanılan iskonto oranı ise banka kredi faiz oranlarının ortalamasıdır.

İki dönem arasında değişen toplam kıdem tazminatı yükü, faiz maliyeti, cari dönem hizmet maliyeti ve aktüeryal kazanç ve kayıp kısımlarına ayrılır. Faiz Maliyeti; bir önceki hesap döneminde bilanço da yer alan yükümlülüğün dönem içinde kullanımının maliyetidir ve çalışmaya devam eden kişilere ilişkin yükümlülüğün dönem başındaki tutarının, o yılda kullanılan iskonto oranı ile çarpılmış tutarıdır.



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kıdem Tazminatı ve Çalışanlara Sağlanan Fayda Planları (Devamı)

Cari dönem hizmet maliyeti ise içinde bulunulan hesap döneminde çalışanların çalışmaları karşılığında hak ettikleri kıdem tazminatının ödeneceği dönemde ulaşması beklenen tutarın iskonto oranı ile bilanço gününe getirilmesinden kaynaklanan kısımdır. Bunun dışındaki farklar ise aktüeryal kazanç ve kayıpları yansıtır. Faiz Maliyeti ve Cari Dönem Hizmet Maliyeti Gelir Tablosu'nda raporlanırken, Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar ise bilançoda özkaynaklar içerisinde ve Kâr/(Zarar) Tablosunda Diğer Kapsamlı Gelirler içerisinde raporlanmıştır.

Çalışanlara normal maaş, ikramiye ve diğer sosyal fayda ödemeleri dışında, emeklilik veya işten ayrılmadan sonraki dönemlerde ödenmek üzere herhangi bir katkı planı da bulunmamaktadır.

İlişkili Taraflar

Şirket'in ilişkili tarafları, hissedarlık, sözleşmeye dayalı hak, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşları kapsamaktadır. Ekteki finansal tablolarda Şirket'in hissedarları ve bu hissedarlar tarafından sahip olunan şirketlerle, bunların kilit yönetici personeli ve ilişkili oldukları bilinen diğer şirketler, ilişkili taraflar olarak tanımlanmıştır.

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

i) Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla:

- Şirket'i kontrol etmesi, Şirket tarafından kontrol edilmesi ya da
- Şirket ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dâhil olmak üzere);
- Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması veya Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması;

ii) Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması;

iii) Tarafın, Şirket'in ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması;

iv) Tarafın, Şirket'in veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması;

v) Tarafın, (i) ya da (iv) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması;

vi) Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (iv) ya da (v) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması veya

vii) Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması gerekir.

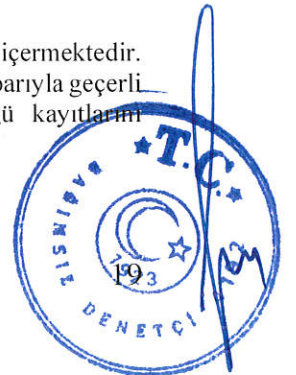
İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Gelir vergisi gideri, cari döneme ait vergi karşılığı ile ertelenmiş vergi gelir veya giderinin toplamından oluşur.

Cari Döneme Ait Vergiler

Dönemin kar veya zararı üzerindeki vergi yükümlülüğü, cari dönem vergisi ve ertelenmiş vergiyi içermektedir. Cari dönem vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden ve bilanço tarihi itibarıyla geçerli olan vergi oranları ile yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca hesaplanan vergi yükümlülüğü kayıtlarını içermektedir.



NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Cari Döneme Ait Vergiler (Devamı)

Ertelenmiş vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin bilançodaki kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasında oluşan geçici farklar üzerinden hesaplanır. Varlık ve yükümlülüklerin vergi değeri, vergi mevzuatı çerçevesinde söz konusu varlık ve yükümlülükler ile ilgili gelecek dönemlerde vergi matrahını etkileyecek tutarları ifade eder. Ertelenmiş vergi, bilanço tarihi itibarıyla yürürlükte olan veya yürürlüğe giren vergi oranları ve vergi mevzuatı dikkate alınarak, vergi varlığının gerçekleşeceği veya yükümlülüğünün ifa edileceği dönemde uygulanması beklenen vergi oranları üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır.

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olunması ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması şartlarıyla ertelenmiş vergi varlıkları ve ertelenmiş vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

Ertelenmiş Vergi

Ertelenmiş vergi, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan defter değerleri ile vergi matrahında kullanılan değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Aşağıdaki durumlarda meydana gelen geçici farklar için ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmez:

- Bir işletme birleşmesi olmayan ve ne muhasebe karını ne de vergiye tabi kar veya zararı etkilemeyen bir işlem sonucu oluşan varlık veya yükümlülüklerin ilk kayıtlara alınmasında ortaya çıkan geçici farklar
- Öngörülebilir bir gelecekteki tersine dönmesi muhtemel olmayan ve Şirket'in geri çevirim zamanını kontrol edebildiği bağlı ortaklık, iştirak ve müştereken kontrol edilen işletmelerdeki yatırımlarıyla ilgili geçici farklar

Kullanılmamış geçmiş yıl mali zararları, vergi avantajları ve indirilebilir geçici farklar için ilerideki dönemde bunların mahsup edilmesine yeterli olacak tutarda vergilendirilebilir kar elde edileceğinin muhtemel olması halinde ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilir. Ertelenmiş vergi varlıkları her raporlama tarihinde gözden geçirilir ve ileriki dönemde vergiye tabi kar elde etmesinin muhtemel olması halinde bu tutarlarla sınırlı olmak üzere önceden muhasebeleştirilmeyen ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilir.

Şirket, ertelenmiş vergi borçlarını ve ertelenmiş vergi varlıklarını, varlıklarının defter değerlerini ne şekilde geri kazanacağı veya borçlarını ne şekilde ödeyeceği ile ilgili raporlama dönemi sonundaki beklentilerinin vergisel sonuçlarıyla tutarlı bir şekilde ölçer. Ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü mahsuplaştırılması sadece belirli şartlar sağlandığında yapılabilir.

Şirket önceki dönemlerde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünde olmadığından Kurumlar Vergisi oranı %25 olarak hesaplanmıştır. Cari dönemde ise Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarında Kurumlar Vergisi oranı %30 olarak belirlenmiş ancak kar dağıtımını yapan şirketlerde %10 olarak uygulanabileceği yasal düzenlemeye de tabi olmaktadır. Bununla birlikte cari dönem finansal tablolarında ertelenmiş vergi oranında %30 esas alınmıştır.

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, bilançoda net değerleri ile gösterilirler.

Pay Başına Kazanç

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, net dönem kârının ilgili dönem içerisinde piyasada mevcut bulunan cari dönemdeki hisse senetlerinin sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye'de şirketler, mevcut hissedarlarına geçmiş yıllar kârlarından, sermayedeki payları oranında hisse dağıtarak (bedelsiz hisse) sermayelerini arttırabilirler. Bu tip bedelsiz hisse dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir.



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Nakit Akımın Raporlanması

Şirket net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akımlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında mali tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, nakit akım tablolarını düzenlemektedir. İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansal faaliyetlere ilişkin nakit akımları, Şirket'in finansal faaliyetlerde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Şirket'in, geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğünün 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 durumunda ilgili yükümlülük, karşılık olarak mali tablolara alınır. Şarta bağlı yükümlülükler, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelip gelmediğinin tespiti amacıyla sürekli olarak değerlendirilmeye tabi tutulur.

Şarta bağlı yükümlülük olarak işleme tabi tutulan kalemler için gelecekte ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelmesi durumunda, bu şarta bağlı yükümlülük, güvenilir tahmin yapılmadığı durumlar hariç, olasılıktaki değişikliğin meydana geldiği dönemin finansal tablolarında karşılık olarak kayıtlara alınır.

Şirket şarta bağlı yükümlülüklerin muhtemel hale geldiği ancak ekonomik fayda içeren kaynakların tutarı hakkında güvenilir tahminin yapılmaması durumunda ilgili yükümlülüğü dipnotlarda göstermektedir. Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilecek olan varlık, şarta bağlı varlık olarak değerlendirilir.

Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeye girme ihtimalinin yüksek bulunması durumunda şarta bağlı varlıklar dipnotlarda açıklanır. Karşılık tutarının ödenmesi için kullanılan ekonomik faydaların tamamının ya da bir kısmının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda tahsil edilecek olan tutar, bu tutarın geri ödenmesinin kesin olması ve tutarın güvenilir bir şekilde hesaplanması durumunda, bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

Bilanço Tarihinden Sonra Meydana Gelen Olaylar

Bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. Bilanço tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

Şirket; bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, mali tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

Finansal tabloların TMS'ye göre hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarıyla oluşması muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Bu tahmin ve varsayımlar Şirket yönetiminin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen fiili sonuçlar ile farklılık gösterebilir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştirildiği dönem gelir tablosunda yansıtılmaktadır.

Gelecek finansal döneminde, varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerinde düzeltmelere neden olma riski olan tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:



NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Tahmin ve Varsayımları

a) Karşılıklar

Not 2.3'te belirtilen muhasebe politikası gereğince, karşılıklar, Şirket'in geçmiş olaylar sonucunda, elinde bulundurduğu yasal ya da yaptırıcı bir yükümlülüğün mevcut bulunması ve bu yükümlülüğü yerine getirmek amacıyla geleceğe yönelik bir kaynak çıkışının muhtemel olduğu, ayrıca ödenecek miktarın güvenilir bir şekilde tahmin edilebildiği durumlarda ayrılmaktadır.

b) Maddi Varlıklar ve Maddi Olmayan Varlıklar Faydalı Ömürleri

Not 2.3'te belirtilen muhasebe politikası gereğince, maddi ve maddi olmayan varlıklar elde etme maliyetinden birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğü düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir. Amortisman, maddi varlıkların faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Faydalı ömürler yönetimin en iyi tahminlerine dayanır, her bilanço tarihinde gözden geçirilir ve gerekirse düzeltme yapılır.

Portföy Sınırlamalarına Uyum

Şirket'in ilişkitedeki özel amaçlı finansal tabloları SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesi ve akabinde paylarının halka arz edilmesi için SPK nezdinde yürütülen incelemeler kapsamında kullanılmak üzere düzenlemiştir.

Bu kapsamda, Şirket, 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Ek Dipnot'da "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğleri" ne uyum tablolarını sunmuştur.

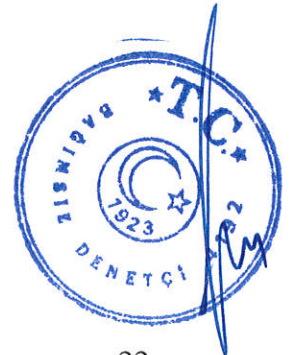
30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK'nın II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

NOT 3 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır (31.12.2024: Bulunmamaktadır).

NOT 4 – DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Bulunmamaktadır (31.12.2024: Bulunmamaktadır).



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 5- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflara ait dönen varlıklar detaylarına aşağıda yer verilmiştir;

Dönen Varlıklar	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024	31.12.2023
TİCARİ ALACAKLAR*	5.603.750	18.814	-	-
<i>Ral Bilişim ve Teknoloji A.Ş.</i>	27.250	-	-	-
<i>Ral Enerji A.Ş.</i>	20.000	-	-	-
<i>Ral Kitle Fonlama Platformu A.Ş.</i>	11.250	-	-	-
<i>Ral Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı</i>	95.000	18.814	200.353	-
<i>Hera Teknik A.Ş.-Oğulhan İnş.A.Ş.-</i>				
<i>Grup Lider İnş.A.Ş.Adi Ort</i>	27.250	-	-	-
<i>Hera Teknik Yapı A.Ş.</i>	16.000	-	-	-
<i>Trio Teknik Yapı A.Ş.</i>	5.407.000	-	-	-
Peşin Ödenmiş Giderler	-	-	-	-
Verilen Sipariş Avansları	-	123.328.642	75.921.508	-
	5.603.750	123.347.456	76.121.861	-

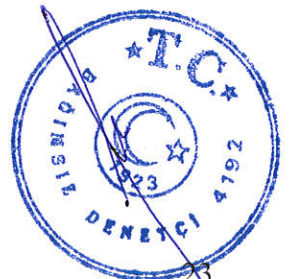
*Ticari Alacaklar hesabında bulunan 5.603.750 TL bakiye; yukarıda belirtilen şirketlerin kiralama giderleri oluşturmaktadır.

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	30.09.2025	31.12.2024	30.06.2024	31.12.2023
Diğer Borçlar	24.483.504	30.709.558	-	-
<i>Ral Yapı Mühendislik A.Ş.</i>	24.483.504	30.709.558	-	-
	24.483.504	30.709.558	-	-

İlişkili taraflarla gerçekleşen gelir ve gider detaylarına aşağıda yer verilmiştir;

	1.01.2025	1.01.2024
	30.09.2025	31.12.2024
Mal ve Hizmet Satışları*	5.117.679	53.308
Hera Teknik A.Ş.-Oğulhan İnş.A.Ş.-Grup Lider İnş.A.Ş. Adi Ortaklığı	29.299	18.814
Ral Bilişim ve Teknoloji A.Ş.	29.299	18.814
Ral Girişim	68.939	15.680
Ral Yatırım Holding A.Ş.	68.939	-
Ral Enerji A.Ş.	68.939	-
Ral Yapı Mühendislik A.Ş.	68.939	-
Ral Kitle Fonlama A.Ş.	1.939	-
Trio Teknik A.Ş.	4.709.432	-
Ral Mühendislik A.Ş.	11.632	-
Hera Teknik Yapı A.Ş.	60.322	-
Toplam	5.117.679	53.308

* Gelirlerin tamamı Kiralama Gelirlerinden oluşmaktadır.



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 6- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve Nakit Benzerleri	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024	31.12.2023
Kasa	177	222	236	9.165.191
<i>Kasa - TL</i>	<i>177</i>	<i>222</i>	<i>236</i>	<i>9.165.191</i>
Bankalar	127.497	161.375	434.884	-
<i>Vadesiz Mevduat - TL</i>	<i>118.867</i>	<i>150.869</i>	<i>434.884</i>	-
<i>Vadeli Mevduat - TL</i>	<i>8.630</i>	<i>10.506</i>	-	-
Toplam	127.674	161.597	435.120	9.165.191

Şirket'in, banka mevduatları içerisinde dövizli mevduat bakiyesi bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Banka mevduatları içerisinde dövizli mevduat bakiyesi bulunmamaktadır.).

Nakit Akış Tablosuna İlişkin Açıklama	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024	31.12.2023
Nakit ve Nakit Benzerleri (+)	119.044	151.091	435.120	9.165.191
Vadeli Mevduatlar (+)	8.630	10.506	-	-
Raporlanan Nakit ve Nakit Benzerleri	127.674	161.597	435.120	9.165.191

NOT 7- DEVAM EDEN PROJELER

Devam Eden Projeler	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024	31.12.2023
Proje Halindeki Stoklar	49.000.000	48.706.658	43.373.871	-
Toplam	49.000.000	48.706.658	43.373.871	-

*Şirket'in Mustafa Kemal Mahallesi'nde devam eden projelerine ilişkin bakiyeyi yansıtmaktadır.

Proje halindeki stoklar:

Ankara ili, Çankaya İlçesi, Lodumlu (Beytepe Köyü) Mahallesi, 16140 ada. 4 parsel kayıtlı. "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün yüzölçümü 4.000 metrekare arsanın hissesine düşen yüzölçümü 665 metrekare Ral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne aittir.

NOT 8- TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Şirket'in ticari alacakları aşağıda belirtilmiştir.

Ticari Alacaklar - Kısa Vadeli	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024	31.12.2023
Diğer Ticari Alacaklar	5.973.071	306.756	348.360	-
<i>İlişkili Taraflar</i>	<i>5.603.750</i>	<i>18.814</i>	-	-
<i>Diğer Taraflar</i>	<i>369.321</i>	<i>287.942</i>	<i>348.360</i>	-
Toplam	5.973.071	306.756	348.360	-

Şirket'in şüpheli ticari alacağı bulunmamaktadır (31.12.2024: Bulunmamaktadır).



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 8- TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR(Devamı)

Şirket'in ticari borçları aşağıda belirtilmiştir;

Ticari Borçlar - Kısa Vadeli	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024	31.12.2023
Satıcılar	2.135.434	714.260	700.420	23.401
<i>Diğer Taraflar</i>	<i>2.135.434</i>	<i>714.260</i>	<i>700.420</i>	<i>23.401</i>
Toplam	2.135.434	714.260	700.420	23.401

NOT 9- DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Şirket'in diğer alacak ve borçları aşağıda belirtilmiştir;

Diğer Alacaklar - Kısa Vadeli	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024	31.12.2023
Diğer Alacaklar	118.178	50.172	26.659	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>118.178</i>	<i>50.172</i>	<i>26.659</i>	-
Verilen Depozito ve Teminatlar	15.880	2.802	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Verilen Depozito ve Teminatlar</i>	<i>15.880</i>	<i>2.802</i>	-	-
Toplam	134.058	52.974	26.659	-

Diğer Borçlar - Kısa Vadeli	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024	31.12.2023
Alınan Depozito ve Teminatlar	175.135	173.888	184.788	-
Diğer Borçlar	24.483.504	30.709.558	-	-
<i>İlişkili Taraflar</i>	<i>24.483.504</i>	<i>30.709.558</i>	-	-
Toplam	24.658.639	30.883.446	184.788	-

*İlişkili tarafta yer alan ortaklara borçlar Dipnot 5'te detaylı olarak açıklanmıştır.

NOT 10- PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket'in kısa ve uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerini detayları aşağıda açıklanmıştır;

Peşin Ödenmiş Giderler - Kısa Vadeli	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024	31.12.2023
Gelecek Aylara Ait Giderler	24.531.448	-	-	139.138.644
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan</i>	<i>24.531.448</i>	-	-	<i>139.138.644</i>
Verilen Sipariş Avansları	98.211.853	462.253.223	517.950.512	-
<i>İlişkili Taraflardan</i>	<i>83.334.513</i>	<i>186.055.665</i>	<i>68.682.407</i>	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan</i>	<i>14.877.340</i>	<i>276.197.558</i>	<i>449.268.105</i>	-
Toplam	122.743.301	462.253.223	517.950.512	139.138.644

* Verilen Sipariş Avansları hesabındaki bakiye Şirket'in Mustafa Kemal Mahallesi'nde devam eden projelerine ilişkin bakiyeyi yansıtmaktadır.



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 10- PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

Şirket'in ertelenmiş gelirlerinin detayları aşağıda açıklanmıştır;

Ertelenmiş Gelirler - Kısa Vadeli	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024	31.12.2023
Alınan Sipariş Avansları	80.300	96.706	102.130	-
<i>İlişkili Olmayan</i>				
<i>Taraflardan Alınan Sipariş</i>	<i>80.300</i>	<i>96.706</i>	<i>102.130</i>	<i>-</i>
<i>Avansları</i>				
Toplam	80.300	96.706	102.130	-

NOT 11- DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in diğer dönen varlıklarının detayları aşağıda açıklanmıştır;

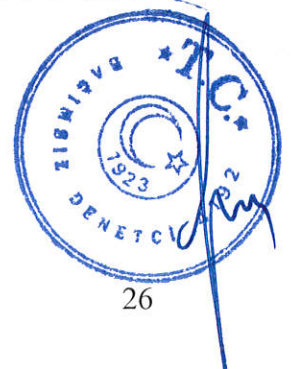
Diğer Dönen Varlıklar	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024	31.12.2023
Devreden KDV	41.998.253	1.541.240	1.877.061	3.092
Personel Avansları	23.504	-	-	-
Toplam	42.021.757	1.541.240	1.877.061	3.092

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024	31.12.2023
Ödenecek Vergi ve Fonlar	13.852	7.760	-	-
Toplam	13.852	7.760	-	-

NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayları aşağıda açıklanmıştır;

Brüt Değeri	01.01.2025	Dönem İçi Girişler	Değerleme Farkı	30.09.2025
Arsalar*	1.659.922.623	-	(218.607.623)	1.441.315.000
<i>Arsalar</i>	<i>4.810.225</i>	<i>-</i>	<i>(35.224)</i>	<i>4.775.000</i>
<i>Proje Halindeki YAGM</i>	<i>1.655.112.398</i>	<i>-</i>	<i>(218.572.398)</i>	<i>1.436.540.000</i>
Binalar**	262.285.810	235.007.820	314.261.370	811.55.000
<i>İş Yerleri ve Meskenler</i>	<i>262.285.810</i>	<i>5.793.456</i>	<i>55.944.190</i>	<i>318.230.000</i>
<i>Okul Binaları</i>		<i>229.214.364</i>	<i>258.317.180</i>	<i>493.325.000</i>
Toplam	1.922.208.433	235.007.820	95.653.747	2.252.870.000



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Brüt Değeri	1.01.2024	Dönem İçi Girişler	Değerleme Farkı	31.12.2024
Arsalar*	1.138.970.704	-	520.951.919	1.659.922.623
<i>Arsalar</i>	<i>5.976.093</i>	-	<i>(1.165.868)</i>	<i>4.810.225</i>
<i>Proje Halindeki YAGM</i>	<i>1.132.994.611</i>	-	<i>522.117.787</i>	<i>1.655.112.398</i>
Binalar**	273.976.655	-	(11.690.845)	262.285.810
Toplam	1.412.947.359	-	509.261.074	1.922.208.433

Brüt Değeri	1.01.2024	Dönem İçi Girişler	Değerleme Farkı	30.09.2024
Arsalar	-	113.333.784	1.025.636.919	1.138.970.704
<i>Arsalar</i>	-	<i>295.545</i>	<i>5.680.548</i>	<i>5.976.093</i>
<i>Projeler</i>	-	<i>113.038.240</i>	<i>1.019.956.371</i>	<i>1.132.994.611</i>
Binalar	-	54.031.278	219.945.377	273.976.655
Toplam	-	167.365.063	1.245.582.296	1.412.947.359

Brüt Değeri	1.01.2023	Dönem İçi Girişler	Değerleme Farkı	31.12.2023
Arsalar	-	113.333.784	1.025.636.919	1.138.970.704
<i>Arsalar</i>	-	<i>295.545</i>	<i>5.680.548</i>	<i>5.976.093</i>
<i>Projeler</i>	-	<i>113.038.240</i>	<i>1.019.956.371</i>	<i>1.132.994.611</i>
Binalar	-	54.031.278	219.945.377	273.976.655
Toplam	-	167.365.063	1.245.582.296	1.412.947.359

*Arsalar olarak raporlanan tutarlar, Şirket'in proje geliştirmek için ya da geliştirilen projelerin arsa paylarına yansıyan kısımlarıyla Hatay ili İskenderun ilçesinde yapımı devam eden New Tower Projesinden ve aşağıda belirtilen gayrimenkullerden oluşmaktadır.

**Binalar olarak raporlanan tutarlar aşağıda açıklamaları bulunan işyeri, okul binası ve mesken olarak gösterilen gayrimenkullerden oluşmaktadır.

	30.09.2025		31.12.2024		30.09.2024		31.12.2023	
	Değerleme Yöntemi	Yöntemi Gerçeğe Uygun Değeri	Değerleme Yöntemi	Yöntemi Gerçeğe Uygun Değeri	Değerleme Yöntemi	Yöntemi Gerçeğe Uygun Değeri	Değerleme Yöntemi	Yöntemi Gerçeğe Uygun Değeri
Arsalar	Pazar yaklaşımı	4.775.000	Pazar yaklaşımı	4.810.225	Pazar yaklaşımı	5.976.091	Pazar yaklaşımı	5.976.091
İşyeri ve Meskenler	Pazar yaklaşımı	318.230.000	Pazar yaklaşımı	262.285.811	Pazar yaklaşımı	273.976.655	Pazar yaklaşımı	273.976.655
New Tower İskenderun*	Pazar yaklaşımı	1.436.540.000	Pazar yaklaşımı	1.655.112.398	Pazar yaklaşımı	1.132.994.612	Pazar yaklaşımı	1.132.994.612
Okul Binası***	Pazar yaklaşımı	493.325.000						
		2.252.870.000		1.922.208.433		1.412.947.359		1.412.947.359



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerlerle raporlamaktadır. 06.10.2025 tarihli değerlendirme raporlarına göre gayrimenkullerin endekslenmiş gerçeğe uygun değeri 2.252.870.000 TL'dir. Taşınmazların değerlemesinde maliyet yaklaşımı, gelir yaklaşımı ve Pazar yaklaşımı yöntemleri uygulanmıştır. Pazar yaklaşımına göre kayıtlara alınmıştır.

*Hatay İskenderun'da New Tower İskenderun projesi olarak yukarıda bulunan ve inşaatı henüz bitmemiş gayrimenkuller, yatırım amaçlı gayrimenkuller altında arsalar hesabında izlenmiştir.

**Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerlerle raporlamaktadır. 06.10.2025 tarihli değerlendirme raporlarına göre gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri 2.252.870.000 TL'dir.

*** Şirket söz konusu okul binasını 30.06.2025 tarihinde edinmiştir. Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 06.10.2025 tarih ve 2025/21944 sayılı değerlendirme raporuna göre kayıtlara alınmış ve sunumu sağlanmıştır. Söz konusu varlığın KDV Hariç Pazar Değeri 493.325.000 TL olarak takdir edilmiştir.

Şirket'in Yatırım Amaçlı Gayrimenkul olarak raporladığı gayrimenkullerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir;

12 KATLI BETONARME A BLOK VE 13 KATLI BETONARME B BLOK MESKEN VE ARSASI (16 Adet Daire) :

UAVT NO	TAŞINMAZ ID	BLOK	KAT	BB	NİTELİK	SAYFA NO	ARSA PAYI
3753108715	86624198	A	ZEMİN	1	Mesken	20829	166/7948
2663544522	86624206	A	4. KAT	9	Mesken	20837	166/7948
2619444934	86624209	A	5. KAT	12	Mesken	20840	166/7948
2464948385	86624210	A	6. KAT	13	Mesken	20841	166/7948
2387851807	86624211	A	6. KAT	14	Mesken	20842	166/7948
3564114803	86624214	A	8. KAT	17	Mesken	20845	166/7948
3162727337	86624217	A	9. KAT	20	Mesken	20848	166/7948
1522682010	86624223	B	1. KAT	4	Mesken	20854	166/7948
2279554428	86624228	B	4. KAT	9	Mesken	20859	166/7948
2596346474	86624231	B	5. KAT	12	Mesken	20862	166/7948
1741676231	86624232	B	6. KAT	13	Mesken	20863	166/7948
1966666974	86624233	B	6. KAT	14	Mesken	20864	166/7948
1666675077	86624236	B	8. KAT	17	Mesken	20867	166/7948
3313322913	86624240	B	9. KAT	20	Mesken	20870	166/7948
1526278971	86624239	B	10. KAT	21	Mesken	20871	166/7948
3593214079	86624243	B	11. KAT	24	Çatı Arası Kullanımlı Mesken	20874	244/7948



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yukarıda bağımsız bölüm numaralarına yer verilen mesken Ankara ili, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, 44461 ada. 1 parsel kayıtlı. "12 Katlı Betonarme A Blok ve 13 Katlı Betonarme B Blok Mesken ve Arsası " nitelikli 16 adet taşınmaz, yüzölçümü 7.948 metrekare arsanın tamamı Ral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne aittir.

12 Katlı Betonarme A blok ve 13 Katlı Betonarme B Blok Mesken ve Arsası nitelikli 16 taşınmazın değeri 210.200.000 TL'dir.

Gayrimenkuller üzerinde yönetim planı, kat mülkiyeti beyanı, resmi kurum lehine kira şerhi bulunmakta olup Ral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin iktisabını kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

Arsa:

Ankara ili, Sincan İlçesi, Temelli Mahallesi, 32 ada. 2 parsel kayıtlı. "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün yüzölçümü 3.550 metrekare arsanın tamamı Ral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne aittir. "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün değeri 4.775.000 TL'dir.

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sistemi'nden 21.02.2025 tarihinde temin edilen Taşınmaza Ait Tapu Kaydı belgesine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydının bulunmadığı tespit edilmiştir. Gayrimenkul üzerinde Ral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin iktisabını kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

ARSA (79 ADET OFİS VE 10 ADET DÜKKAN) :

Hatay ili, İskenderun İlçesi, Şevre Mahallesi, 1845 ada. 12 parsel kayıtlı. "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün arsa alanı 3.422,13 'dür. Bu gayrimenkulün %50 'si Ral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne aittir. "Arsa" nitelikli ana gayrimenkul olan 79 Adet Ofis ve 10 Adet Dükkan olan New Tower İskenderun projesinin değeri 1.436.540.000 TL'dir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 21.02.2024 tarihi itibarıyla temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmaz lar üzerinde kayıtlı herhangi bir ipotek, şerh ve satış kabiliyetini kısıtlayıcı (yabancı uyruklu kişilere satış hariç) takyidat bulunmadığı, aşağıda maddeler halinde belirtilen müşterek beyanların bulunduğu tespit edilmiştir. Taşınmazlar üzerine kayıtlı ve taşınmazların alım, satım ve kiralanmasına engel teşkil edecek herhangi bir takyidat bilgisi bulunmamaktadır.

DAİRE:

İstanbul ili, Fatih İlçesi, Hacı Evhattin Mahallesi, 2454 ada. 95 parsel kayıtlı "Blok Betonarme Apartman" nitelikli ana gayrimenkulün yüzölçümü 7.422,99 metrekaredir.7.422,99 metrekare arsa üzerinde D2 Blok 1. Kat 5 Bağımsız Bölüm numaralı 124/14634 arsa paylı mesken nitelikli taşınmaz Ral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne aittir.

"Blok Betonarme Apartman" nitelikli ana gayrimenkulün değeri 15.000.000 TL'dir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 21.02.2025 tarihinde alınan tapu kaydı belgesine göre taşınmazın üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır. Gayrimenkul üzerinde yönetim planı beyanı, TEDAŞ lehine kira şerhi bulunmakta olup taşınmazın iktisabını kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

2 ADET BÜRO:

İstanbul ili, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mahallesi, 2225 ada. 4 parsel kayıtlı. "C-M-L-R-D-N-P-H-K-O-S1-S2-F-E-B-G Bloktan Oluşan Kargir İş Yeri ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkulün içerisindeki 17 ve 19 Bağımsız bölüm numaralı 2 adet büro nitelikli taşınmaz Ral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne aittir.

"C-M-L-R-D-N-P-H-K-O-S1-S2-F-E-B-G Bloktan Oluşan Kargir İş Yeri ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkulün değeri 29.210.000 TL'dir.



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)**VİLLA:**

Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, İncek mahallesi, 112933 ada 18 parsel kayıtlı "Betonarme mesken ve arsa" nitelikli ana gayrimenkulün yüzölçümü 7.171 metrekaredir. 7.171 metrekare arsa üzerine mesken nitelikli taşınmaz Ral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne aittir.

"Betorama mesken ve arsa" nitelikli ana gayrimenkulün değeri 63.820.000 TL'dir.

TİCARİ BİNA (OKUL BİNASI):

Ankara ili, Yenimahalle İlçesi, Işınlar Mahallesi, 9745 Ada, 4 Parsel No'lu, 3200 m2 yüzölçümlü, "6 katlı betonarme sağlık ve bakım kuruluşları ve okul öncesi eğitim binası ve Arsa" nitelikli gayrimenkulün değeri 493.325.000 TL'dir.

NOT 13- MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in maddi duran varlıkları ile bu varlıklarda yaşanan değişimler aşağıdaki tablolarda detaylı şekilde açıklanmıştır;

Brüt Değeri	01.01.2025	Dönem İçi Girişler	Yeniden Değerleme Farkı	30.09.2025
Binalar	82.783.528	-	(12.783.528)	70.000.000
Toplam	82.783.528	-	(12.783.528)	70.000.000
Birikmiş Amortismanlar	01.01.2025	Dönem İçi Girişler	Yeniden Değerleme Farkı	30.09.2025
Binalar	-	(2.170.329)	2.170.329	-
Toplam	-	(2.170.329)	2.170.329	-
Net Defter Değeri	82.783.528	-	-	70.000.000
Brüt Değeri	1.01.2024	Dönem İçi Girişler	Yeniden Değerleme Farkı	31.12.2024
Binalar	82.783.528	-	-	82.783.528
Toplam	82.783.528	-	-	82.783.528
Birikmiş Amortismanlar	1.01.2024	Dönem İçi Girişler	Yeniden Değerleme Farkı	31.12.2024
Binalar	-	(1.946.586)	1.946.586	-
Toplam	-	(1.946.586)	1.946.586	-
Net Defter Değeri	82.783.528	-	-	82.783.528



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 13- MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

Brüt Değeri	1.1.2024	Dönem İçi Girişler	Dönem İçi Çıkışlar	Yeniden Değerleme Farkı	30.09.2024
Binalar	-	4.289.900	-	47.394.241	51.684.141
Toplam	-	4.289.900	-	47.394.241	51.684.141

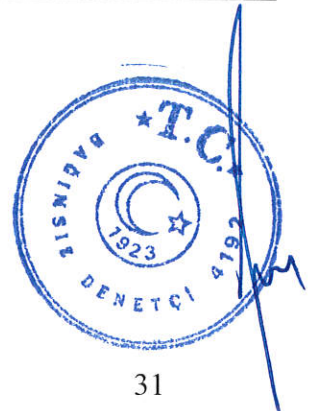
Brüt Değeri	6.12.2023	Dönem İçi Girişler	Dönem İçi Çıkışlar	Yeniden Değerleme Farkı	31.12.2023
Binalar	-	4.289.900	-	47.394.241	51.684.141
Toplam	-	4.289.900	-	47.394.241	51.684.141

NOT 14- KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu Yükümlülükler	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024	31.12.2023
Verilen İpotekler -TL	-	188.144.382	-	26.352.756
Toplam TL Tutar	-	188.144.382	-	26.352.756

	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024	31.12.2023
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	-	188.144.382	-	26.352.756
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler	-	-	-	-
D. Diğer verilen TRİ'ler	-	-	-	-
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-	-	-
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-	-	-
Toplam	-	188.144.382	-	26.352.756

*Şirket Halka Arz sürecinde bütün Rehin, Teminat ve İpotek işlemlerini kapatmıştır.



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 15- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamındaki Kısa Vadeli Borçlar	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024	31.12.2023
Personele Borçlar	463.503	108.658	-	-
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	230.789	32.429	-	-
Toplam	694.292	141.087	-	-

NOT 16- ÖZKAYNAKLAR

Nominal Sermaye	30.09.2025		31.12.2024		30.09.2024		31.12.2023	
	Oran	Tutar	Oran	Tutar	Oran	Tutar	Oran	Tutar
Ral Yapı Mühendislik A.Ş.	100,00%	500.000.000	100,00%	500.000.000	100,00%	500.000.000	100,00%	175.000.000
Toplam	100%	500.000.000	100%	500.000.000	100%	500.000.000	100%	175.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları		351.312.757		351.312.757		351.312.757		141.913.971
Toplam Sermaye		851.312.757		851.312.757		851.312.757		316.913.971

16.b Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler

Şirket'in kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir ve giderler içerisinde raporladığı bakiyelerin detayları aşağıdaki gibidir.

Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024	31.12.2023
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	12.233.281	31.378.480	-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	-	-	-	-
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları), Vergi Etkisi	(855.593)	(5.883.465)	-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	-	-	-	-
Toplam	11.377.688	25.495.015	-	-



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 16- ÖZKAYNAKLAR (Devamı)**16.c Geçmiş Yıllar Kâr/(Zararları)**

<u>Geçmiş Yıllar Kâr/(Zararları)</u>	<u>30.09.2025</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>30.09.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
	1.416.219.632	1.053.534.943	1.053.534.943	1.053.706.926

NOT 17- HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

Şirket'in hasılat ve maliyetlerinin yıllara göre detayı aşağıdaki gibidir;

	<u>1.01.2025</u>	<u>1.01.2024</u>	<u>1.01.2024</u>	<u>1.01.2023</u>
	<u>30.09.2025</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>30.09.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Yurt İçi Gelirler	8.876.886	4.818.777	-	-
<i>Kira Gelirleri</i>	<i>8.876.886</i>	<i>4.818.777</i>	-	-
Brüt Satışlar	8.876.886	4.818.777	-	-
Net Satışlar	8.876.886	4.818.777	-	-
Brüt Satış Karı	8.876.886	4.818.777	-	-

NOT 18- FAALİYET GİDERLERİ (-)

Şirket'in faaliyet giderlerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

<u>Faaliyet Giderleri</u>	<u>1.01.2025</u>	<u>1.01.2024</u>	<u>1.01.2024</u>	<u>1.01.2023</u>
	<u>30.09.2025</u>	<u>30.09.2024</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Genel Yönetim Giderleri (-)	(11.557.090)	(8.692.772)	(9.910.696)	(170.754)

Niteliklerine göre faaliyet giderleri detayı aşağıdaki gibidir;

	<u>1.01.2025</u>	<u>1.01.2024</u>	<u>1.01.2024</u>	<u>1.01.2023</u>
	<u>30.09.2025</u>	<u>30.09.2024</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Genel Yönetim Giderleri				
Personel Ücret vb. Giderleri	(2.518.623)	-	(182.272)	-
Amortisman Giderleri	(2.119.439)	(2.001.495)	(1.946.586)	-
Müşavirlik ve Danışmanlık Giderleri	(3.378.877)	(1.546.024)	(1.570.991)	-
Elektrik, Su, Isınma ve Haberleşme Giderleri	(1.875)	-	-	-
Vergi, Resim, Harç vb. Giderler	(2.234.441)	(958.269)	(5.284.722)	(27.546)
Temsil ve Ağırlama Giderleri	(4.002)	-	-	-
Kasko ve Sigorta Giderleri	(30.681)	-	-	-
Dışardan Sağlanan Fayda ve Hizmetler Gideri	(39.104)	-	(5.715)	(929)
Seyahat ve Konaklama Giderleri	(11.721)	-	-	-
Reklamasyon Giderleri	(105.089)	-	(38.008)	-
İhale Giderleri	(699.609)	(323.709)	(380.945)	-
Oda Tescil Giderleri	(128.844)	(240.938)	(213.524)	(142.157)
Noter ve Tapu Giderleri	-	(3.570.559)	-	-
Diğer Genel Yönetim Giderleri	(284.785)	(51.778)	(287.933)	(122)
Toplam	(11.557.090)	(8.692.772)	(9.910.696)	(170.754)



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 19- ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER (-)

Şirket'in dönem sonları itibarıyla diğer faaliyetlerden gelirler açıklanmıştır;

	1.01.2025	1.01.2024	1.01.2024	1.01.2023
	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024	31.12.2023
Diğer Gelirler				
Kira Gelirleri	209.274	-	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artış Kazançları	105.821.874	-	522.117.787	-
Diğer Gelir Ve Karlar	-	-	4.065.879	-
Toplam	106.031.148	-	526.183.666	-
	1.01.2025	1.01.2024	1.01.2024	1.01.2023
	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024	31.12.2023
Diğer Giderler				
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Azalış Zararları	-	-	(12.856.712)	-
Diğer Olağandışı Gider Ve Zararlar	(81.875)	(6.640)	(3.642)	(1.229)
Vergi Gideri	(94.099)	-	(25.490)	-
Toplam	(175.974)	(6.640)	(12.885.844)	(1.229)

NOT 20- YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLERİ

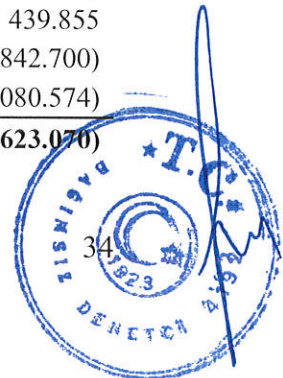
Şirket'in dönem sonları itibarıyla yatırım faaliyetlerinden gelir ve giderler bulunmamaktadır.

NOT 21- FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)

	1.01.2025	1.01.2024	1.01.2024	1.01.2023
	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024	31.12.2023
Finansal Gelirler				
Adat Faiz Gelirleri	329	363.032	374.812	-
Toplam	329	363.032	374.812	-
	1.01.2025	1.01.2024	1.01.2024	1.01.2023
	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024	31.12.2023
Finansal Giderler				
Faiz Giderleri	(276)	(64.850)	(30.775.407)	-
Toplam	(276)	(64.850)	(30.775.407)	-

NOT 22- PARASAL KAZANÇ/(KAYIP)

	1.01.2025	1.01.2024
	30.09.2025	30.09.2024
Parasal Kazanç/(Kayıp)		
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	416.318.404	409.969.293
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	640.587	1.889.992
Ertelenmiş Vergi	(262.640.785)	(63.998.937)
Gelir Tablosu Endekslemesi	1.315.273	439.855
Sermaye	(172.595.102)	(184.842.700)
Geçmiş Yıl Kârları	(37.968.490)	(278.080.574)
Toplam	(54.930.112)	(114.623.070)



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 23- VERGİ GELİR VE GİDERLERİ

a-)Kurumlar Vergisi

Kurumlar vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi oranıdır.

2025 yılında Türkiye’de uygulanan kurumlar vergisi oranı %30’dur.

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Kısa Vadeli Karşılıklar	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024	31.12.2023
Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	46	16.529	16.325	-
Toplam	46	16.529	16.325	-

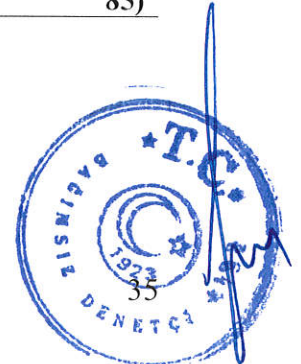
	1.01.2025	1.01.2024	1.01.2024	1.01.2023
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024	31.12.2023
Ertelenen Vergi Gelir/Gideri	(362.386.475)	55.189.301	(130.104.174)	-
Toplam Vergi Gelir/Gideri	(362.386.475)	55.189.301	(130.104.174)	-

c-)Ertelenen Vergi Varlık ve Yükümlülükleri

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS’lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS’lere göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

Şirket önceki dönemlerde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünde olmadığından Kurumlar Vergisi oranı %30 olarak hesaplanmıştır.

	30.09.2025		30.09.2024	
	Geçici Fark	Ertelenen Vergi Etkisi	Geçici Fark	Ertelenen Vergi Etkisi
YAG (Arsa-Bina) Değerleme Farkı	1.824.754.992	(547.426.498)	1.326.780.118	(398.034.035)
Maddi Duran Varlıklar	65.823.639	(19.747.092)	(84.879.169)	25.463.751
Diğer	(55.515.704)	16.654.711	-	-
Ertelenen Vergi Varlığı (Yükümlülüğü)	1.835.062.928	(550.518.878)	1.241.900.950	(372.570.285)



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

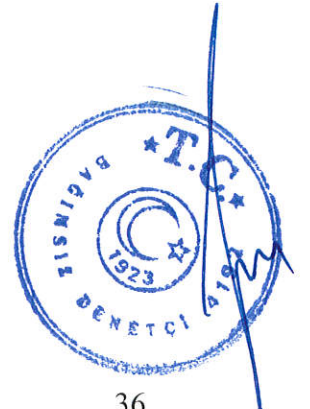
NOT 23- VERGİ GELİR VE GİDERLERİ (Devamı)

	1.01.2025	1.01.2024
Vergi Gelir Gideri	30.09.2025	30.09.2024
Dönem başı açılış bakiyesi	(193.160.275)	(242.466.111)
Gelir tablosuna intikal eden	(362.386.475)	(130.104.174)
Diğer kapsamlı gelire intikal eden	5.027.872	-
Dönem sonu kapanış bakiyesi	(550.518.878)	(372.570.285)

NOT 24- PAY BAŞINA KAZANÇ

Şirket'in sermayesi her biri 1 TL 500.000.000 adet hisse senedinden oluşmaktadır. Hisse başına kâr/(zarar) miktarı, net dönem kâr/(zararının), şirket hisselerinin yıl içindeki ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır (30.09.2025: 1 TL 500.000.000 adet)

	1.01.2025	1.01.2024	1.01.2024	1.01.2023
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024	31.12.2023
Dönem Net Karı	(314.141.565)	362.684.689	(253.128.474)	(171.983)
Hisse Adedi	500.000.000	500.000.000	500.000.000	175.000.000
Toplam	(0,628283130)	0,725369378	(0,506257)	(0,000982759)



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 25- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Kredi Riski

Kredi riski, karşılıklı ilişki içinde olan taraflardan birinin bir finansal araca ilişkin olarak yükümlülüğünü yerine getirememesi sonucu diğer tarafın finansal zarara uğraması riskidir. Şirket'in maruz kaldığı kredi risk faktörleri aşağıda yıllar itibarıyla belirtilmiştir. Vadesi geçen alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir;

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer	İlişkili Taraf	Diğer	
30.09.2025					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	5.603.750	369.321	-	134.058	118.867
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	5.603.750	369.321	-	134.058	118.867
B. Koşulları yeniden görülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 25- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi Riski (Devamı)

31.12.2024	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer	İlişkili Taraf	Diğer	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	18.814	287.942	-	52.974	150.869
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	18.814	287.942	-	52.974	150.869
B. Koşulları yeniden değerlendirilmiş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

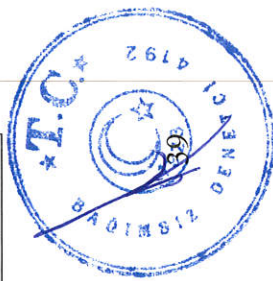
NOT 25- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Likidite Riski

Likidite riski, bir işletmenin borçlarından kaynaklanan yükümlülükleri, nakit veya başka bir finansal araç vermek suretiyle yerine getirmekte zorlanması riskidir. Şirket yönetimi, önceki yıllarda olduğu gibi yeterli miktarda nakit sağlamak ve kredi yoluyla fonlamayı mümkün kılmak suretiyle, likidite riskini asgari seviyede tutmaktadır. Şirket likidite yönetimini beklenen vadelere ve sözleşme uyarınca belirlenen vadelere uygun olarak gerçekleştirilmektedir. Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

30.09.2025						
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	27.488.365	27.488.365	27.488.365	-	-	-
Finansal Borçlar	-	-	-	-	-	-
Kiralama İşlemlerinden Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
Ticari Borçlar	2.135.434	2.135.434	2.135.434	-	-	-
Diğer Borçlar	24.658.639	24.658.639	24.658.639	-	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	694.292	694.292	694.292	-	-	-
Karşılıklar	-	-	-	-	-	-

31.12.2024						
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	31.738.793	31.738.793	31.738.793	-	-	-
Finansal Borçlar	-	-	-	-	-	-
Kiralama İşlemlerinden Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
Ticari Borçlar	714.260	714.260	714.260	-	-	-
Diğer Borçlar	30.883.446	30.883.446	30.883.446	-	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	141.087	141.087	141.087	-	-	-
Karşılıklar	-	-	-	-	-	-



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 25- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**Yabancı Para Riski**

Şirket, yabancı para bazındaki varlık ve yükümlülüklerinde yabancı para riskinden korunmak için türev finansal araçlardan veya vadeli işlem anlaşmalarından faydalanmamaktadır. Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla dövizli varlık ve yükümlülüğü bulunmamaktadır (30.09.2025: Bulunmamaktadır.).

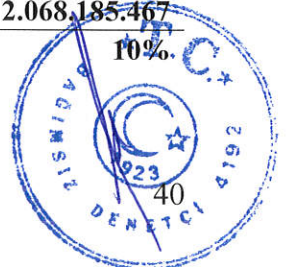
Sermaye Riski Yönetimi

Şirket sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek ve Şirket'in faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir.

Şirket sermayeyi borç/sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran net yükümlülüğün toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net yükümlülük, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam yükümlülük tutarından düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, bilançoda gösterildiği gibi özsermaye ile net yükümlülüğün toplanmasıyla hesaplanır.

	30.09.2025	31.12.2024
Toplam Yükümlülük	578.101.395	225.003.534
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri (-)	(127.674)	(161.597)
Net Borç	577.973.721	224.841.937
	30.09.2025	31.12.2024
Net Yükümlülük	577.973.721	224.841.937
Toplam Özkaynaklar	1.964.768.512	2.293.027.404
Toplam Sermaye	2.542.742.233	2.517.869.341
Net Yükümlülük/Toplam Sermaye Oranı	23%	9%
	30.09.2025	31.12.2024
Dönen Varlıklar	219.999.907	513.038.977
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	27.582.517	31.843.259
Cari Oran	7,98	16,11

	30.09.2025	31.12.2024
Finansal Borçlar	578.101.395	225.003.534
Nakit ve Nakit Benzerleri (-)	(127.674)	(161.597)
Net Finansal Borçlar	577.973.721	224.841.937
Özkaynaklar	1.964.768.512	2.293.027.404
Özkaynaklar - Net Finansal Borçlar	1.386.794.791	2.068.185.467
Net Finansal Borçlar/Özkaynaklar	29%	10%



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 26- FİNANSAL ARAÇLAR- GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Gerçeğe uygun değer, zorunlu satış veya tasfiye gibi haller dışında, bir finansal aracın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım-satıma konu olan fiyatını ifade eder. Kote edilmiş piyasa fiyatı, şayet varsa, bir finansal aracın gerçeğe uygun değerini en iyi yansıtan değerdir. Yabancı para bazlı finansal alacak ve borçlar finansal tabloların hazırlandığı günün yabancı kur oranları üzerinden değerlendirilmektedir. Şirket'in bilançosunda maliyet veya itfa edilmiş maliyet ile yansıtılan finansal araçlarının gerçeğe uygun değerlerinin tahmininde aşağıda belirtilen yöntemler ve varsayımlar kullanılmıştır.

Finansal Varlıklar

Maliyet bedelleri ile finansal tablolarda yer alan nakit ve nakit benzeri değerleri ve diğer kısa vadeli finansal varlıkların kısa vadeli olmalarından dolayı, gerçeğe uygun değerlerinin taşınan değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların reeskont karşılığı ve şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Finansal Yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk kayıt değerlerine eklenir. Üzerindeki faiz oranları değişen piyasa koşulları dikkate alınarak güncellendiği için kredilerin gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir. Reeskont karşılığı düşüldükten sonra kalan ticari borçların gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

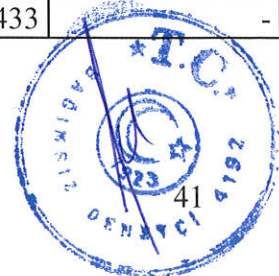
Gerçeğe Uygun Değer Hiyerarşi Tablosu

Şirket, gerçeğe uygun değeri, bedeli belirlemekte ve göstermekte, aşağıdaki hiyerarşiyi kullanmaktadır;

- Seviye 1: Etkin piyasalarda kote edilen özdeş varlık ve yükümlülükler,
- Seviye 2: Finansal tablolara yansıtılan gerçeğe uygun değer üzerinde önemli etkisi olabilecek girdilerin direkt ve endirekt olarak gözlemlenmesi,
- Seviye 3: Finansal tablolara yansıtılan gerçeğe uygun değer üzerinde önemli etkisi olabilecek girdilerin gözlemlenebilir piyasa verileri olmaksızın belirlenmesi.

30.09.2025	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Gerçeğe Uygun Değerle Değerlenen Kalemler			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	2.252.870.000	-

31.12.2024	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Gerçeğe Uygun Değerle Değerlenen Kalemler			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	1.922.208.433	-



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 27- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yeni Şirket Kuruluşu – Best Trend Gayrimenkul A.Ş.

Şirketin 02.10.2025 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile sermayesinin tamamına sahip olacak şekilde Best Trend Gayrimenkul A.Ş. unvanlı bir şirket kurulmasına karar verilmiştir. Bu karar doğrultusunda, Best Trend Gayrimenkul A.Ş. unvanlı şirketin kuruluş işlemleri 07.10.2025 tarihinde tamamlanmıştır.

Ral GYO'nun Çayyolu Mahallesi'nde Yer Alan Taşınmaz İlişkin Sözleşme İmzalanması

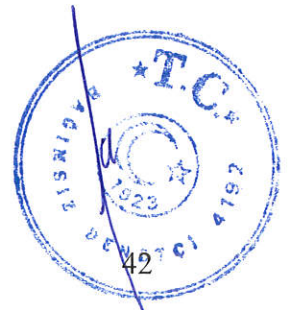
Şirket tarafından, özelleştirme kapsam ve programında bulunan Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu-1 Mahallesi'nde yer alan 27.614,85 m² yüzölçümüne sahip taşınmaza ilişkin olarak 21 Nisan 2025 tarihinde gerçekleştirilen ihalede 3,1 milyar TL bedelle en yüksek teklif verilerek ihalenin Şirketimiz uhdesinde kaldığı kamuya açıklanmıştır. 21 Haziran 2025 tarihli Resmî Gazete 'de yayımlanan Cumhurbaşkanlığı Kararı ile taşınmaz satış sözleşmesinin imzalanması hususunda Özelleştirme İdaresi Başkanlığı yetkili kılınmış ve ihale kesinleşmiştir.

İhale Şartnamesi hükümleri uyarınca düzenlenen Taşınmaz Satış Sözleşmesi, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı ile 15.10.2025 tarihinde imzalanmış olup, sözleşme %20 oranında Ral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ral GYO), %31 oranında Best Trend Gayrimenkul A.Ş. (hisselerinin tamamı Ral GYO 'ya aittir) ve %49 Re-Pie Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu'ndan oluşan ortaklık yapısı çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.

Anılan taşınmaz üzerinde, CentRAL markamızın vizyonunu yansıtan, Ankara'nın seçkin bölgelerinden birinde konumlanacak prestijli bir konut ve ticari proje hayata geçirilmesi planlanmaktadır.

NOT 28- FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşüm sürecinde olup, söz konusu tebliğ kapsamında hazırlanması gereken sınırlamalara ilişkin kontrol tablosu aşağıda sunulmuştur. "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta verilen bilgiler, "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlama İlişkin Esaslar Tebliği" (II-14.1) uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin Esaslar Tebliği" nin, (III: 48.1) portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler

	İlgili Düzenleme	30.09.2025	31.12.2024
A Para ve Sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	127.497	161.375
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a)	2.371.870.000	2.053.698.619
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
D İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
E Diğer varlıklar		170.872.410	332.013.559
F Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	2.542.869.907	2.385.873.553
G Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	-	-
H Diğer finansal yükümlülükleri	III-48.1. Md. 31	-	-
I Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
J İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	24.483.504	-
K Özkaynaklar		1.964.768.512	2.293.027.404
L Diğer kaynaklar	III-48.1. Md. 31	553.617.891	225.003.534

M Toplam kaynaklar (Pasif toplamı)

	III-48.1. Md. 3 / (p)	2.542.869.907	2.518.030.938
--	-----------------------	---------------	---------------



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara ve Açıklayıcı Dipnotlara

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		30.09.2025	31.12.2024
	İlgili Düzenleme		
A	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	-	-
1	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli	-	-
2	Mevduat / Katılma Hesabı	-	-
A	Yabancı sermaye piyasası araçları	-	-
3	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	-	-
1	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B	Atıl tutulan arsa/araziler	-	-
2	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C	Yabancı iştirakler	-	-
1	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C	İşletmeci şirkete iştirak	-	-
2	III-48.1. Md. 24 / (a)	-	-
N	Gayrinakdi krediler	-	-
O	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	-	-
O	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
P	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	127.497,00	161.375,00
P	III-48.1. Md. 22 / (1)	127.497,00	161.375,00



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0,00%	0,00%
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a),(b)	93,28%	86,08%
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,01%	0,01%
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0,00%	0,00%
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0,00%	0,00%
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	0,00%	0,00%
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	1,25%	0,00%
8 TL ve Döviz Cinsinden Vadeeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,00%	0,00%
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	0,01%	0,01%

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK'nın II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca solo finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan III-48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

