

**RAL GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI
ORTAKLIKLAR**

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık
2023 Hesap Dönemlerine ait Konsolide
Finansal Tablolar ve Dipnotlar ile Özel
Bağımsız Denetçi Raporu

İÇİNDEKİLER

Bağımsız Denetçi Raporu

Konsolide Finansal Durum Tablosu	1-2
Konsolide Kâr veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	3
Konsolide Özkaynak Değişim Tablosu	4
Konsolide Nakit Akış Tablosu	5
Konsolide Finansal Tablo Dipnotları	6-45

ÖZEL AMAÇLI BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

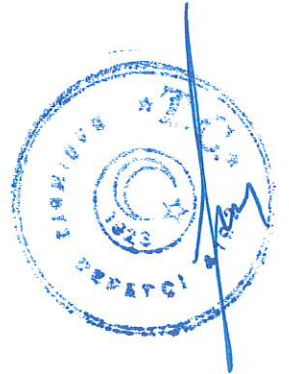
1) Görüş

Ral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Grup) 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

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

2) Görüşün Dayanağı

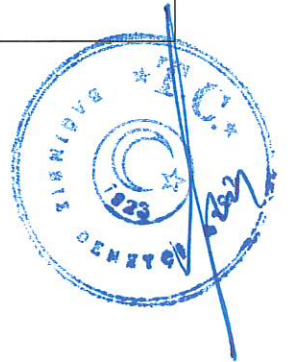
Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca (SPK) yayımlanan bağımsız denetim düzenlemeleri ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, özel bağımsız denetçi raporumuzun Bağımsız Denetçinin Konsolide 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 konsolide 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>Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerlerle raporlamaktadır. 6 Ekim 2025 tarihli değerlendirme raporlarına göre gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri 2.252.870.000 TL'dir. İlgili varlıkların 31.12.2025 tarihli TÜFE endeksine göre düzeltilmiş değeri ise toplamda 2.350.987.553 TL'dir. 31 Aralık 2025 raporlama döneminde yeni eklenen 1.530.242.939 TL bakiyeli Ticari Bina ve Mustafa Kemal Mahallesi Ofis ve Ticari üniteler projesi ile 08.01.2026 tarihli değerlendirme raporlarına göre raporlanan yatırım amaçlı gayrimenkul değeri 3.674.425.000 TL'dir.</p> <p>Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerini SPK'dan lisans almış gayrimenkul değerlendirme firmasına değerletmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller Grup'un finansal tablolarının önemli bir kısmını oluşturmakta olup bağımsız değerlendirme firmaları tarafından değerlendirilmiştir. Bu sebeple yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi ve konsolide tablolara doğru tutarlarda alınması tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.</p>	<p>Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin kontrolüne ilişkin olarak yürüttüğümüz kontrol ve denetim prosedürlerimiz aşağıdaki gibidir;</p> <p>Gayrimenkul değerlendirme şirketinin</p> <ul style="list-style-type: none">- Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında değerlemeye yetkili kuruluşlar listesinde yer alıp almadığı- Değerlemeyi yapan uzmanların gayrimenkul değerlendirme lisanslarının olup olmadığı ve- 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- Piyasa emsalleri ile takdir edilen değerlerin karşılaştırılması ve- Finansal tabloda yer alan tutarlar ile doğruluğu, dipnot açıklamalarının yeterliliği değerlendirilmiştir.



4) Dikkat Çekilen Hususlar

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.

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

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

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

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

6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak konsolide 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 konsolide 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 şüpheciliğimizi 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, Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Konsolide finansal tabloların, 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.
- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, 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 aşacağı makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

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

Any Partners Bağımsız Denetim A.Ş.

Yasin Sancak, SMMM
Sorumlu Denetçi



Ankara, 16 Mart 2026

RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine İlişkin Konsolide Finansal Durum Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

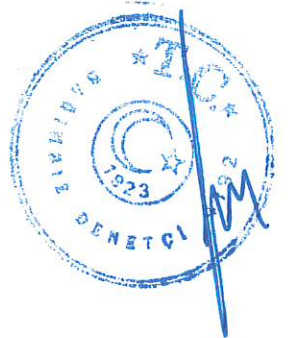
	Dipnot	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar				
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	1.974.856	168.636	9.564.356
Ticari Alacaklar	8	864.545	320.117	-
<i>İlişkili Taraflar</i>		481.200	19.634	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan</i>		383.345	300.483	-
Diğer Alacaklar	9	254.058	55.281	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan</i>		254.058	55.281	-
Proje Halindeki Stoklar	7	25.335.609	50.827.943	-
Peşin Ödenmiş Giderler	11	463.419.601	482.385.390	145.198.445
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	24	56	17.249	-
Diğer Dönen Varlıklar	12	41.034.839	1.608.364	3.226
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		532.883.564	535.382.980	154.766.027
Duran Varlıklar				
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	13	3.674.425.000	2.005.924.932	1.474.484.393
Maddi Duran Varlıklar	14	71.840.000	86.388.937	53.935.101
Peşin Ödenmiş Giderler	11	50.505	-	-
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		3.746.315.505	2.092.313.869	1.528.419.494
TOPLAM VARLIKLAR		4.279.199.069	2.627.696.849	1.683.185.521



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine İlişkin Konsolide Finansal Durum Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	8	222.902.343	745.369	24.421
<i>İlişkili Taraflar</i>		<i>86.314.531</i>	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara</i>		<i>136.587.812</i>	<i>745.369</i>	<i>24.421</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16	511.255	147.232	-
Diğer Borçlar	9	24.767.493	32.228.489	-
<i>İlişkili Taraflar</i>		<i>24.483.504</i>	<i>32.047.028</i>	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara</i>		<i>283.989</i>	<i>181.461</i>	-
Ertelenmiş Gelirler	11	214.494	100.918	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	12	132.044	8.098	-
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		248.527.629	33.230.106	24.421
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Ertelenmiş Gelirler	11	80.000.000	-	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	24	966.143.708	201.572.840	253.026.055
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.046.143.708	201.572.840	253.026.055
ÖZKAYNAKLAR				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		2.984.527.732	2.392.893.903	1.430.135.045
Ödenmiş Sermaye	17	500.000.000	500.000.000	175.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		388.389.342	388.389.342	155.716.288
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	17	12.255.763	26.605.381	-
<i>Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)(Net)</i>		<i>12.255.763</i>	<i>26.605.381</i>	-
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		1.477.899.180	1.099.418.757	1.099.598.230
Net Dönem Karı/Zararı		605.983.447	378.480.423	(179.473)
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		2.984.527.732	2.392.893.903	1.430.135.045
TOPLAM KAYNAKLAR		4.279.199.069	2.627.696.849	1.683.185.521



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine İlişkin Konsolide Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023
Hasılat	18	16.186.845	5.028.646	-
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		16.186.845	5.028.646	-
BRÜT KAR (ZARAR)		16.186.845	5.028.646	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	19	(15.676.386)	(10.342.328)	(178.190)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	1.423.257.791	549.100.147	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	20	(979.529)	(13.447.051)	(1.283)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		1.422.788.721	530.339.414	(179.473)
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		1.422.788.721	530.339.414	(179.473)
Finansman Gelirleri	22	33.456.786	391.136	-
Finansman Giderleri	22	(5.003)	(32.115.746)	-
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	23	(80.778.397)	(177.727.300)	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		1.375.462.107	320.887.504	(179.473)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		(769.478.660)	57.592.919	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	24	(769.478.660)	57.592.919	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		605.983.447	378.480.423	(179.473)
DÖNEM KARI (ZARARI)		605.983.447	378.480.423	(179.473)
		01.01.2025	01.01.2024	01.01.2023
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER				
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(14.349.618)	26.605.381	-
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		(19.257.410)	32.745.084	-
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları), Vergi Etkisi		4.907.792	(6.139.703)	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(14.349.618)	26.605.381	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		591.633.829	405.085.804	(179.473)

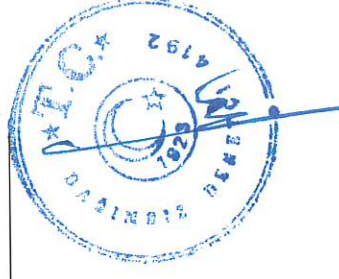


RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine İlişkin Konsolide Özkaynak Değişim Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 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			Net Dönem Karı / Zararı	Ait Özkaynaklar Toplamı	Toplam Özkaynaklar
			Maddi Duran Varlıkların Değerleme Artışları (Azalışları)	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Birikmiş Karlar			
6 Aralık 2023 itibarıyla bakiye	175.000.000	-	-	-	-	175.000.000	175.000.000	
Toplam Kapsamlı Gelir		155.716.288	-	1.099.598.230	(179.473)	1.255.135.045	1.255.135.045	
31 Aralık 2023 itibarıyla bakiye	175.000.000	155.716.288	-	1.099.598.230	(179.473)	1.430.135.045	1.430.135.045	
1 Ocak 2024 itibarıyla bakiye	175.000.000	155.716.288	-	1.099.598.230	(179.473)	1.430.135.045	1.430.135.045	
Transferler	-	-	-	(179.473)	179.473	-	-	
Sermaye Artışı	325.000.000	232.673.054	-	-	-	557.673.054	557.673.054	
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	26.605.381	-	378.480.423	405.085.804	405.085.804	
31 Aralık 2024 itibarıyla bakiye	500.000.000	388.389.342	26.605.381	1.099.418.757	378.480.423	2.392.893.903	2.392.893.903	
1 Ocak 2025 itibarıyla bakiye	500.000.000	388.389.342	26.605.381	1.099.418.757	378.480.423	2.392.893.903	2.392.893.903	
Transferler	-	-	-	378.480.423	(378.480.423)	-	-	
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	(14.349.618)	-	605.983.447	591.633.829	591.633.829	
31 Aralık 2025 itibarıyla bakiye	500.000.000	388.389.342	12.255.763	1.477.899.180	605.983.447	2.984.527.732	2.984.527.732	



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine İlişkin Konsolide Nakit Akış Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2024
A. İşletme Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	246.997.063	(6.455.853)
Dönem net karı/(zararı)	605.983.447	378.480.423
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler	(658.486.942)	(588.742.210)
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	3.019.802	2.031.364
Maddi Duran Varlık Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	(2.820.483)	(7.879.819)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	(1.423.257.129)	(531.440.540)
Vergi (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler	764.570.868	(51.453.215)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	338.961.936	202.488.454
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	(544.428)	(320.117)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	(198.777)	(55.281)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	25.492.334	(50.827.943)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	18.915.284	(337.186.945)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	222.156.974	720.949
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	364.023	147.232
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	(7.337.050)	32.236.587
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	80.113.576	100.918
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	-	557.673.054
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	17.193	(17.249)
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)	(39.426.475)	(1.605.138)
Parasal Pozisyon Kayıp ve Kazançları	(52.096)	2.939.867
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	(245.242.939)	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(245.242.939)	-
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	-	-
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)	-	-
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış (A+B+C)	1.754.124	(6.455.853)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış / Azalış (A+B+C)	1.754.124	(6.455.853)
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	168.636	9.564.356
E. Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Enflasyon Etkisi	52.096	(2.939.867)
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D+E)	1.974.856	168.636



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 1- GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Grup, 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.

Grup, 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. Grup'un değişen unvan değişikliğinden sonra faaliyet konusunda da değişiklik meydana gelmiştir. Grup'un yeni faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı 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.

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

Grup'un ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025		31.12.2024		31.12.2023	
Nominal Sermaye	Oran	Tutar	Oran	Tutar	Oran	Tutar
Ral Yapı Mühendislik A.Ş.	100%	500.000.000	100%	500.000.000	100%	175.000.000
Toplam	100%	500.000.000	100%	500.000.000	100%	175.000.000

Grup'un 31.12.2025 tarihi itibarıyla 14 çalışanı bulunmaktadır. (2024: Bulunmamaktadır.)

Ekli konsolide finansal tablolarda tam konsolidasyona dahil edilen bağlı ortaklıklar;

Grup aşağıda belirtilen bağlı ortaklıklarını 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarında tam konsolidasyon ilke ve esaslarına göre konsolide finansal tablolarına dahil etmiştir.

Unvanı	Faaliyet Konusu	Faaliyet Bölümü
Best Trend Gayrimenkul A.Ş.	İnşaat	İnşaat

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Türkiye Muhasebe Standartlarına Uygunluk Beyanı

Grup'un finansal tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi 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 ("KGGK") 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.

31.12.2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına Uygunluk Beyanı (Devamı)

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden SPK tarafından kabul edilen ve Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

Ayrıca konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak SPK'nın finansal tablo ve dipnot formatları esas alınarak sunulmuştur.

1 Ocak – 31 Aralık 2025 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolar, 20.02.2026 tarihinde alınan kararla Yönetim Kurulu toplantısında onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi ve ilgili düzenleyici otoritelerin değiştirilmesini talep etme hakkı bulunmaktadır.

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.

31 Aralık 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 raporlama dönemi sonunda 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 yayımlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen katsayı kullanılarak yapılmıştır.

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 dönemlerine ait finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir;

Tarih	Endeks	Düzeltilme
31.12.2025	3513,87	1,0000
31.12.2024	2684,55	1,3089
31.12.2023	1859,38	1,8898

Grup'un 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.

31.12.2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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 gerçekleştirilebilir 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 Grup'un 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

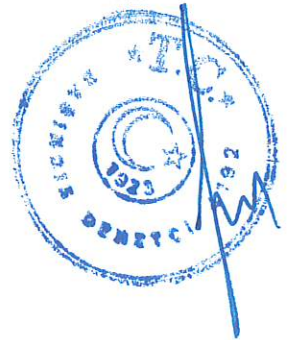
Grup'un finansal tabloları faaliyette buldukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Grup'un geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

İşletmenin Sürekliliği

Konsolide finansal tablolar, Grup'un önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

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.



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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 oluştuğu dönemde gelir tablosuna yansıtılmıştır. Dönem sonlarında kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir;

	USD		EURO	
	Döviz Alış	Döviz Satış	Döviz Alış	Döviz Satış
31.12.2025	42,8457	42,9229	50,2859	50,3765
31.12.2024	35,2803	35,3438	36,7362	36,8024
31.12.2023	29,4382	29,4913	32,5739	32,6326

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Konsolide Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Grup finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, 31 Aralık 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. Grup'un cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

Finansal tablolar, Grup'un ve Grup'un bağlı ortaklıkları tarafından kontrol edilen işletmelerin finansal tablolarını kapsar. Kontrol, grup aşağıdaki şartları sağlaması ile sağlanır;

- Yatırım yapılan grup/varlık üzerinde gücünün olması,
- Yatırım yapılan grup/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 grup yatırımının üzerinde kontrol gücünün olup olmadığı yeniden değerlendirir.

Grup'un yatırım yapılan grup/varlık üzerinde çoğunluk oy hakkına sahip olmadığı durumlarda, ilgili yatırımın faaliyetlerini tek başına yönlendirebilecek/yönetebilecek şekilde yeterli oy hakkının olması halinde, yatırım yapılan grup/varlık üzerinde kontrol gücü vardır.

Grup, 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;

- Grup sahip olduğu oy hakkı ile diğer hissedarların sahip olduğu oy hakkının karşılaştırılması,
- Grup ve diğer hissedarların sahip olduğu potansiyel oy hakları,
- Sözleşmeye bağlı diğer anlaşmalardan doğan haklar ve
- Grup'un 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.



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

31 Aralık 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 Grup'un 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 Grup tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Grup 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. Grup 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. Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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. Grup için geçerli değildir ve Grup'un 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 grup 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.

Grup, 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 grubun bağlı ortaklıkları, TFRS 19'un yayınlanmasının 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.



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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 değişiklik ile 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 gereceğe 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 grubun 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 değişiklik ile doğrudan ilişkili olmayan ve
- Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılarak ölçülme.

Elektronik Ödemelerle Mutabakat

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



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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. Grup, 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, Grup’ün 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 bulunduran 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.

Grup, tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir bulgu olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Ancak Grup 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.

Hasılatın Muhasebeleştirilmesi

Grup, TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı” doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.

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

Grup, 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.



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 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)

Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Grup, 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.

Grup, 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.

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

- Grup'un mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- Müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- Mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- Müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- Müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

Grup, 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.

Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Geliri

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

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri gerçeğe uygun değer yöntemi ile raporlanmaktadır.



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 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)

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;

<u>Maddi Varlığın Türü</u>	<u>Amortisman Oranı</u>
Binalar	%2,5

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

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 alınır. Daha sonraki dönemlerde de maliyet bedeli ile değerlendirilir.

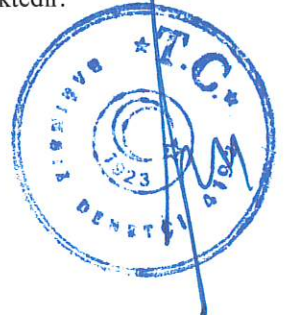
Varlıklarda Değer Düşüklüğü

TMS 36- Varlıklarda Değer Düşüklüğü Standardına göre; iç ve dış ekonomik göstergeler gerektirdiğinde, maddi, maddi olmayan varlıklar ve şerefiyenin 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 grup 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 Grup yönetimi tarafından alınan karar ile kredilere ilişkin finansman giderleri ortaklar tarafından da üstlenilebilmektedir.



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 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)

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.

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 grup 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 asıdır.

Gerçeğe Uygun Değerdeki artış ve azalışların kâr zararda muhasebeleştirilmesi, yukarıdaki şartları sağlamayan menkul kıymetlerin muhasebeleştirilmesi için geçerlidir. Yani eğer itfa edilmiş maliyetinden ölçülmüyorsa 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.



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 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)

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.

Grup 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.

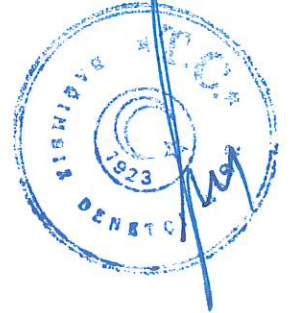
Kıdem Tazminatı ve Çalışanlara Sağlanan Fayda Planları

Mevcut İş Kanunu, grubu 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 grubun taşıdığı toplam yükü ifade eden gelecekteki ödemeleri tahmin etmesi ve tahminlerle bulunan ödemelerin iskontoya tabi tutularak net bugünkü değere getirilmesi gerekmektedir. Grup bu amaçla "beklenen hakların net şimdiki değeri" yöntemini kullanmakta ve böylece bilanço günü itibarıyla toplam yükümlülüğünün iskonto edilmiş net değerini raporlamaktadır.

Grup 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 yükü 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.

31.12.2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 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 tutarının iskonto oranı ile bilanço gününe getirilmesinden kaynaklanan kısmıdır. 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

Grup'un 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 Grup'un 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.

Grup'un ilişkili taraf şirketleri aşağıda listelenmiştir.

- Ahmet Zorlu
- Astral Yenilebilir Enerji A.Ş.
- Hera Teknik A.Ş.-Oğulhan İnş.A.Ş.-Grup Lider İnş.A.Ş. Adi Ortaklığı
- Hera Teknik Yapı A.Ş.
- Ral Enerji A.Ş.
- Ral Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı
- Ral Yapı A.Ş.
- Ral Yatırım Holding A.Ş.
- Trio Teknik Yapı A.Ş.



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 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)

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.

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 Grup'un 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.

Grup, 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.

Grup 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 gruplarda %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.



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 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)

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 gruplar, 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.

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.

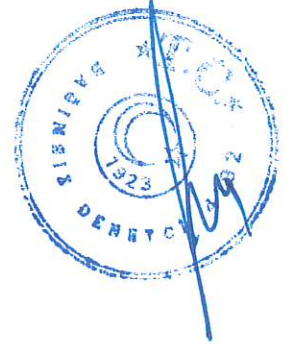
Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

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 değerlendirmeye 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.



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 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)

Raporlama Döneminden Sonra Meydana Gelen Olaylar

Raporlama dönem sonu ile finansal durum tablosunun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. Raporlama dönemi sonu 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; raporlama döneminden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

Finansal tabloların TFRS'ye göre hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile 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 gerçekleştikleri dönem gelir tablosunda yansıtılmaktadırlar.

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

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

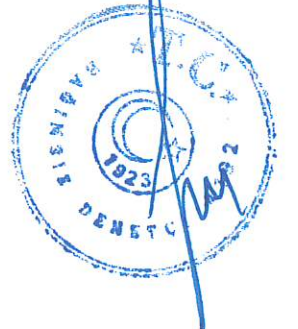
Not 2.3'te belirtilen muhasebe politikası gereğince, maddi ve maddi olmayan varlıklar elde etme maliyetinden birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğü düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir. Amortisman, maddi varlıkların faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak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

Portföy Sınırlamalarına Uyum

Şirket'in ilişikteki 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, 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Ek Dipnot'da "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ne uyum tablolarını sunmuştur.

31 Aralık 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.



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 3 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

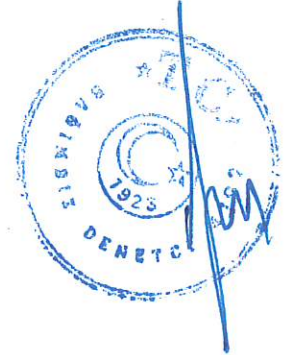
Grup'un finansal tablolarında inşaat faaliyetlerini genişletmek ve pazar alını genişletmek amacıyla satın aldığı aşağıda belirtilen şirketleri konsolide finansal tablolarına dahil etmiştir.

Ticaret Unvanı	Şirketin Faaliyet Konusu	Ödenmiş Sermayesi	Grup'un Sermayedeki Payı	Grup'un Sermayedeki Payı (%) 31.12.2025
Best Trend Gayrimenkul A.Ş.	İnşaat	5.000.000	5.000.000	100

NOT 4 –BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

31.12.2025	Ral GYO A.Ş.	Best Trend Gayrimenkul A.Ş.	Eliminasyon Düzeltmeleri	Toplam
Dönen Varlıklar	452.800.732	81.115.489	(1.032.657)	532.883.564
Duran Varlıklar	3.747.638.387	-	(1.322.882)	3.746.315.505
Toplam Varlıklar	4.200.439.119	81.115.489	(2.355.539)	4.279.199.069
Kısa Vadeli Yükümlülükler	249.483.126	65.945	(1.021.442)	248.527.629
Uzun Vadeli Yükümlülükler	966.143.708	80.000.000	-	1.046.143.708
Özkaynaklar	2.984.812.285	1.049.544	(1.334.097)	2.984.527.732
Toplam Yükümlülükler	4.200.439.119	81.115.489	(2.355.539)	4.279.199.069

31.12.2024	Ral GYO A.Ş.	Best Trend Gayrimenkul A.Ş.	Eliminasyon Düzeltmeleri	Toplam
Dönen Varlıklar	535.382.980	-	-	535.382.980
Duran Varlıklar	2.092.313.869	-	-	2.092.313.869
Toplam Varlıklar	2.627.696.849	-	-	2.627.696.849
Kısa Vadeli Yükümlülükler	33.230.106	-	-	33.230.106
Uzun Vadeli Yükümlülükler	201.572.840	-	-	201.572.840
Özkaynaklar	2.392.893.903	-	-	2.392.893.903
Toplam Yükümlülükler	2.627.696.849	-	-	2.627.696.849



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

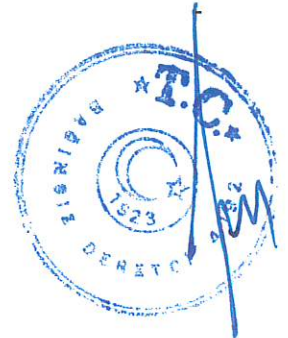
NOT 4 –BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

Sürdürülen Faaliyetler	Ral GYO A.Ş.	Best Trend Gayrimenkul A.Ş.	Eliminasyon Düzeltilmeleri	Toplam
Satış Gelirleri	16.207.969	-	(21.124)	16.186.845
Brüt Kar/Zarar	16.207.969	-	(21.124)	16.186.845
Genel yönetim Giderleri (-)	(15.554.249)	(132.046)	9.909	(15.676.386)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.423.257.791	-	-	1.423.257.791
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(979.526)	(3)	-	(979.529)
Faaliyet Karı/Zararı	1.422.931.985	(132.049)	(11.215)	1.422.788.721
Finansman Gelirleri	33.575.239	-	(118.453)	33.456.786
Finansman Giderleri	(4.212)	(119.244)	118.453	(5.003)
Net Parasal Pozisyon				
Kazançları(Kayıpları)	(80.756.352)	(22.045)	-	(80.778.397)
Vergi Öncesi Karı/Zararı	1.375.746.660	(273.338)	(11.215)	1.375.462.107
Ertelenmiş Geliri/Gideri	(769.478.660)	-	-	(769.478.660)
Dönem Karı/Zararı	606.268.000	(273.338)	(11.215)	605.983.447

NOT 5- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflara ait dönen varlıklar detaylarına aşağıda yer verilmiştir;

Dönen Varlıklar	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Ticari Alacaklar	481.200	19.634	-
<i>Ral Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı</i>			
<i>Astral Yenilebilir Enerji A.Ş.</i>	80.000	19.634	-
<i>Hera Teknik Yapı A.Ş.</i>	25.200	-	-
<i>Ahmet Zorlu</i>	16.000	-	-
<i>Ahmet Zorlu</i>	360.000	-	-
Verilen Sipariş Avansları	-	128.699.882	-
Peşin Ödenmiş Giderler	27.192.266	-	-
<i>Ral Yapı A.Ş.</i>	26.388.635	-	-
<i>Ral Enerji A.Ş.</i>	7.516	-	-
<i>Ral Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı</i>			
<i>Astral Yenilebilir Enerji A.Ş.</i>	39.193	-	-
<i>Hera Teknik Yapı A.Ş.</i>	1.551	-	-
<i>Trio Teknik Yapı A.Ş.</i>	6.965	-	-
<i>Trio Teknik Yapı A.Ş.</i>	748.406	-	-
	27.673.466	128.719.516	-
Kısa Vadeli Borçlar	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Ticari Borçlar	86.314.531	-	-
<i>Ral Yapı A.Ş.</i>	86.314.531	-	-
Diğer Borçlar	24.484.295	32.047.028	-
<i>Ral Yapı A.Ş.</i>	24.484.295	32.047.028	-
	110.798.826	32.047.028	-



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 5- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla gerçekleşen gelir ve gider detaylarına aşağıda yer verilmiştir;

	1.01.2025 31.12.2025	1.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023
Mal ve Hizmet Satışları	37.197.865	55.629	-
<i>Hera Teknik A.Ş.-Oğulhan</i>			
<i>İnş.A.Ş.-Grup Lider İnş.A.Ş. Adi Ortaklığı</i>	44.457	19.633	-
<i>Ral Bilişim ve Teknoloji A.Ş.</i>	-	19.633	-
<i>Ral Girişim Sermayesi Yatırım</i>			
Ortaklığı	140.128	16.363	-
<i>Ral Yatırım Holding A.Ş.</i>	100.935	-	-
<i>Ral Enerji A.Ş.</i>	108.450	-	-
<i>Ral Yapı A.Ş.</i>	26.489.570	-	-
<i>Trio Teknik A.Ş.</i>	10.197.926	-	-
<i>Hera Teknik Yapı A.Ş.</i>	93.724	-	-
<i>Astral Yenilebilir Enerji A.Ş.</i>	22.675	-	-
Mal ve Hizmet Alışları	(127.265)	-	-
<i>Hera Teknik A.Ş.-Oğulhan</i>			
<i>İnş.A.Ş.-Grup Lider İnş.A.Ş. Adi Ortaklığı</i>	(129)	-	-
<i>Ral Yatırım Holding A.Ş.</i>	(3.101)	-	-
<i>Ral Enerji A.Ş.</i>	(258)	-	-
<i>Ral Yapı A.Ş.</i>	(107.261)	-	-
<i>Trio Teknik A.Ş.</i>	(15.500)	-	-
<i>Hera Teknik Yapı A.Ş.</i>	(206)	-	-
<i>Astral Yenilebilir Enerji A.Ş.</i>	(810)	-	-
Toplam	37.070.600	55.629	-

* Gelirlerin 10.005.598 TL'si Kiralama Gelirlerinden, 27.192.266 TL'si Adat Faizlerinden oluşmaktadır.

NOT 6- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Nakit ve Nakit Benzerleri			
Kasa	177	232	9.564.356
<i>Kasa -TL</i>	177	232	9.564.356
Bankalar	1.974.679	168.404	-
<i>Vadesiz Mevduat - TL</i>	1.974.679	157.440	-
<i>Vadeli Mevduat - TL</i>	-	10.964	-
Toplam	1.974.856	168.636	9.564.356

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

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Nakit Akış Tablosuna İlişkin Açıklama			
Nakit ve Nakit Benzerleri (+)	1.974.856	157.672	9.564.356
Vadeli Mevduatlar (+)	-	10.964	-
Raporlanan Nakit ve Nakit Benzerleri	1.974.856	168.636	9.564.356



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 7- DEVAM EDEN PROJELER

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Devam Eden Projeler			
Proje Halindeki Stoklar	25.335.609	50.827.943	-
Toplam	25.335.609	50.827.943	-

Ankara ili Lodumlu Mahallesi 16140 ada 4 parsel üzerinde geliştirilen proje; konutlar ile bu konutlara ait otopark ve ortak alanlardan oluşmakta olup toplam inşaat alanı 10.449,81 m²'dir. Proje, tamamı konut nitelikli olmak üzere 82 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Arsa sahipleri ile şirket arasında 17.05.2024 tarihli Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye göre paylaşım oranı ise %50 arsa sahibi ve %50 yüklenici olarak belirlenmiştir. Projeye ilişkin 08.01.2026 tarih ve 2025/2988 sayılı değerlendirme raporu sonucu sözleşme kaynaklı hakların bugünkü değeri 467.000.000 TL olarak tespit edilmiştir.

NOT 8- TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Şirket'in ticari alacakları aşağıda belirtilmiştir.

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Ticari Alacaklar - Kısa Vadeli			
Diğer Ticari Alacaklar	864.545	320.117	-
<i>İlişkili Taraflar</i>	<i>481.200</i>	<i>19.634</i>	<i>-</i>
<i>Diğer Taraflar</i>	<i>383.345</i>	<i>300.483</i>	<i>-</i>
Toplam	864.545	320.117	-

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

Şirket'in ticari borçları aşağıda belirtilmiştir;

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Ticari Borçlar - Kısa Vadeli			
Satıcılar	222.902.343	745.369	24.421
<i>İlişkili Taraflar</i>	<i>86.314.531</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Diğer Taraflar</i>	<i>136.587.812</i>	<i>745.369</i>	<i>24.421</i>
Toplam	222.902.343	745.369	24.421

NOT 9- DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Şirket'in diğer alacak ve borçları aşağıda belirtilmiştir;

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Diğer Alacaklar - Kısa Vadeli			
Diğer Alacaklar	238.178	52.357	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan</i>	<i>238.178</i>	<i>52.357</i>	<i>-</i>
<i>Diğer Alacaklar</i>	<i>15.880</i>	<i>2.924</i>	<i>-</i>
Verilen Depozito ve Teminatlar	15.880	2.924	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara</i>	<i>15.880</i>	<i>2.924</i>	<i>-</i>
<i>Verilen Depozito ve Teminatlar</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Toplam	254.058	55.281	-



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 9- DİĞER ALACAK VE BORÇLAR(Devamı)

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
DİĞER BORÇLAR - Kısa Vadeli			
Alınan Depozito ve Teminatlar	283.989	181.461	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan</i>	283.989	181.461	-
Alınan Depozito ve Teminatlar			
DİĞER BORÇLAR	24.483.504	32.047.028	-
<i>İlişkili Taraflar*</i>	24.483.504	32.047.028	-
Toplam	24.767.493	32.228.489	-

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

NOT 10- İŞTİRAKLER, İŞ ORTAKLIKLARI VE BAĞLI ORTAKLIKLARDAKİ YATIRIMLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 11- PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

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

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Peşin Ödenmiş Giderler - Kısa Vadeli			
Gelecek Aylara Ait Giderler	27.192.266	-	145.198.445
<i>İlişkili Taraflara*</i>	27.192.266	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara</i>	-	-	145.198.445
Verilen Sipariş Avansları	436.227.335	482.385.390	-
<i>İlişkili Taraflara</i>	-	194.158.808	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara**</i>	436.227.335	288.226.582	-
Toplam	463.419.601	482.385.390	145.198.445

*Adat faizlerinden oluşmaktadır

** Verilen sipariş avansları hesabında ilişkili olmayan taraf olarak izlenen 301.227.335 bakiyenin 300.000.000 TL'si Ankara Çankaya Çayyolu-1, 29631 2 ve 3 parsel sözleşmesi kapsamında Özelleştirme İdaresi Başkanlığı carisine aittir.

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Peşin Ödenmiş Giderler - Uzun Vadeli			
Gelecek Yıllara Ait Giderler	50.505	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara</i>	50.505	-	-
Toplam	50.505	-	-

Şirket'in ertelenmiş gelirlerinin detayları aşağıda açıklanmıştır;

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Ertelenmiş Gelirler - Kısa Vadeli			
Alınan Sipariş Avansları	210.860	100.918	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan</i>	210.860	100.918	-
Alınan Sipariş Avansları			
Gider Tahakkukları	3.634	-	-
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş</i>	791	-	-
Faiz Gelirleri			
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan</i>	2.843	-	-
Ertelenmiş Faiz Gelirleri			
Toplam	214.494	100.918	-



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 11- PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER(Devamı)

Ertelenmiş Gelirler - Uzun Vadeli	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Alınan Sipariş Avansları	80.000.000	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan</i>			
<i>Alınan Sipariş Avansları</i>	80.000.000	-	-
Toplam	80.000.000	-	-

NOT 12- DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in diğer dönen varlıklarının detayları aşağıda açıklanmıştır;

Diğer Dönen Varlıklar	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Devreden KDV	41.029.339	1.608.364	3.226
Personel Avansları	5.500	-	-
Toplam	41.034.839	1.608.364	3.226

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Ödenecek Vergi ve Fonlar	132.044	8.098	-
Toplam	132.044	8.098	-

NOT 13- YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayları aşağıda açıklanmıştır;

Brüt Değeri	01.01.2025	Dönem İçi Girişler	Dönem İçi Çıkışlar	Değerleme	31.12.2025
Arsalar ve Proje Halindeki YAGM*	1.732.215.986	1.285.000.000	-	(200.805.986)	2.816.410.000
<i>Arsalar</i>	5.019.722	-	-	(19.722)	5.000.000
<i>Proje Halindeki YAGM</i>	1.727.196.264	1.285.000.000	-	(200.786.264)	2.811.410.000
Binalar	273.708.946	245.242.939	-	339.063.115	858.015.000
<i>İş Yerleri ve Meskenler</i>	273.708.946	6.045.774	-	61.930.280	341.685.000
<i>Okul Binaları</i>	-	239.197.165	-	277.132.835	516.330.000
Toplam	2.005.924.932	1.530.242.939	-	138.257.129	3.674.425.000

Brüt Değeri	01.01.2024	Dönem İçi Girişler	Dönem İçi Çıkışlar	Değerleme	31.12.2023
Arsalar ve Proje Halindeki YAGM*	1.188.575.438	-	-	543.640.548	1.732.215.986
<i>Arsalar</i>	6.236.365	-	-	(1.216.643)	5.019.722
<i>Proje Halindeki YAGM</i>	1.182.339.073	-	-	544.857.191	1.727.196.264
Binalar	285.908.955	-	-	(12.200.009)	273.708.946
<i>İş Yerleri ve Meskenler</i>	285.908.955	-	-	(12.200.009)	273.708.946
Toplam	1.474.484.393	-	-	531.440.539	2.005.924.932



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 13 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Brüt Değeri	01.01.2023	Dönem İçi Girişler	Dönem İçi Çıkışlar	Değerleme	31.12.2023
Arsalar ve Proje Halindeki YAGM*	-	118.269.726	-	1.070.305.712	1.188.575.438
Arsalar	-	308.417	-	5.927.948	6.236.365
Proje Halindeki YAGM	-	117.961.309	-	1.064.377.764	1.182.339.073
Binalar	-	56.384.462	-	229.524.493	285.908.955
İş Yerleri ve Meskenler	-	56.384.462	-	229.524.493	285.908.955
Toplam	-	174.654.188	-	1.299.830.205	1.474.484.393

*Arsalar ve Proje halindeki YAGM 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, Mustafa Kemal Mahallesi 29335 ada 2 parsel Projesinden ve aşağıda belirtilen gayrimenkullerden oluşmaktadır.

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

	31.12.2025		31.12.2024	
	Değerleme Yöntemi	Yöntemi Gerçeğe Uygun Değeri	Değerleme Yöntemi	Yöntemi Gerçeğe Uygun Değeri
Arsalar	Pazar yaklaşımı	5.000.000	Pazar yaklaşımı	5.019.721
İşyeri ve Meskenler	Pazar yaklaşımı	341.685.000	Pazar yaklaşımı	273.708.948
New Tower İskenderun*	Pazar yaklaşımı	1.526.410.000	Pazar yaklaşımı	1.727.196.263
Mustafa Kemal Mahallesi 29335 Ada 2 Parsel	Gelir Yaklaşımı	1.285.000.000		
Okul Binası***	Pazar yaklaşımı	516.330.000		
		3.674.425.000		2.005.924.932

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerlerle raporlamaktadır. 8.01.2026 tarihli değerlendirme raporlarına göre gayrimenkullerin endekslenmiş gerçeğe uygun değeri 3.674.425.000 TL'dir. Taşınmazların değerlendirilmesinde 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. 08.01.2026 tarihli değerlendirme raporlarına göre gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri 3.674.425.000 TL'dir.

*** Şirket söz konusu okul binasını 30.06.2025 tarihinde edinmiştir. Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 08.01.2026 tarih ve 2025/2995 sayılı değerlendirme raporuna göre kayıtlara alınmış ve sunumu sağlanmıştır. Söz konusu varlığın KDV Hariç Pazar Değeri 516.330.000 TL olarak rakdır edilmiştir.



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 13 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

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 231.160.000 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 5.000.000 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.



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 13 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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 1.526.410.000 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 15.750.000 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 30.675.000,00 TL'dir.

VİLLA:

Ankara ili, Gölbaşı İlçesi, 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.

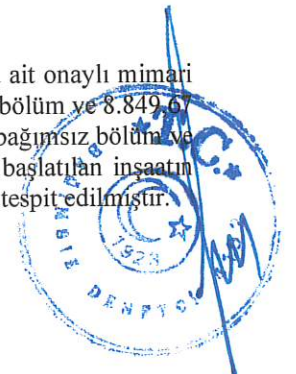
"Betonarme mesken ve arsa" nitelikli ana gayrimenkulün değeri 64.100.000 TL'dir.

TİCARİ BİNA (OKUL BİNASI):

Ankara ili, Yenimahalle İlçesi, Işıklar 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 516.330.000 TL'dir.

MUSTAFA KEMAL MAHALLESİ OFİS VE TİCARİ BİNALAR

Ankara ili, Çankaya İlçesi, Beytepe Mahallesi, 29335 Ada, 2 Parsel No'lu, A, B, C ve D Bloklara ait onaylı mimari projesi; A Blok toplam 88 bağımsız bölüm ve 14.174,64 m² inşaat alanı, B Blok toplam 43 bağımsız bölüm ve 8.849,67 m² inşaat alanı, C Blok toplam 41 bağımsız bölüm ve 13.604,51 m² inşaat alanı, D Blok toplam 26 bağımsız bölüm ve 6.690,71 m² inşaat alanı, toplam 43.319,53 yüzölçümlü, ofis ve ticari amaçla kullanılmak üzere başlatılan inşaatın ruhsatı alınmış olup inşaat sözleşmeden kaynaklı hakların bugünkü değeri 1.285.000.000 TL olarak tespit edilmiştir.



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 14- MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

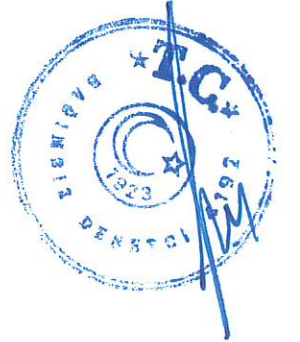
Brüt Değeri	01.01.2025	Dönem İçi Girişler	Yeniden Değerleme Farkı	31.12.2025
Binalar	86.388.937	-	(14.548.937)	71.840.000
Toplam	86.388.937	-	(14.548.937)	71.840.000

Birikmiş Amortismanlar	01.01.2025	Dönem İçi Girişler	Yeniden Değerleme Farkı	31.12.2025
Binalar	-	(3.019.802)	3.019.802	-
Toplam	-	(3.019.802)	3.019.802	-

Net Defter Değeri	86.388.937	-	-	71.840.000
Brüt Değeri	1.01.2024	Dönem İçi Girişler	Yeniden Değerleme Farkı	31.12.2024
Binalar	53.935.101	-	32.453.836	86.388.937
Toplam	53.935.101	-	32.453.836	86.388.937

Birikmiş Amortismanlar	1.01.2024	Dönem İçi Girişler	Dönem İçi Çıkışlar	31.12.2024
Binalar	-	(2.031.364)	2.031.364	-
Toplam	-	(2.031.364)	2.031.364	-

Net Defter Değeri	53.935.101	-	-	86.388.937	
Brüt Değeri	1.01.2023	Dönem İçi Girişler	Dönem İçi Çıkışlar	Yeniden Değerleme Farkı	31.12.2023
Binalar	-	4.476.735	-	49.458.366	53.935.101
Toplam	-	4.476.735	-	49.458.366	53.935.101



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 15- KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu Yükümlülükler	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Verilen Teminat Mektupları - TL	-	196.338.493	27.500.478
Arsa Alım Taahhüdü	1.281.000.000	-	-
Toplam TL Tutar	1.281.000.000	196.338.493	27.500.478

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	-	196.338.493	27.500.478
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	1.281.000.000	-	-
<i>Arsa Alım Taahhüdü</i>	<i>1.281.000.000</i>	-	-
Toplam	1.281.000.000	196.338.493	27.500.478

Grup, Ankara Çankaya Çayyolu-1, 29631 2 ve 3 parsel de bulunan 27.614,85 metrekare yüzölçümlü taşınmazın 3.100.000.000 TL bedel ile satın alınmasına ilişkin olarak T.C. Özelleştirme İdaresi Başkanlığı ile 15.10.2025 sözleşme imzalanmıştır. Grup'un sözleşmedeki yükümlülük oranı %51'dir Grup bu sözleşme ilişkin 300.000.000 TL ödeme yapmıştır. Kalan 1.281.000.000 TL'lik tutarın ise 48 ay vadeli olarak 12 aylık periyotlarda ödenmesi takdir edilmiştir.

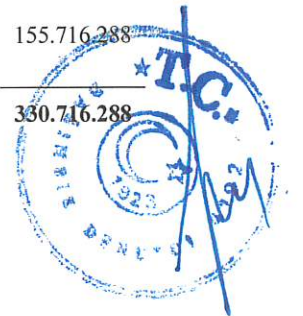
*Şirket Halka Arz sürecinde bütün Rehin, Teminat ve İpotek işlemlerini kapatmıştır.

NOT 16- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamındaki Kısa Vadeli Borçlar	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Personele Borçlar	270.339	113.391	-
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	240.916	33.841	-
Toplam	511.255	147.232	-

NOT 17- ÖZKAYNAKLAR

	31.12.2025		31.12.2024		31.12.2023	
Nominal Sermaye	Oran	Tutar	Oran	Tutar	Oran	Tutar
Ral Yapı Mühendislik A.Ş.	100%	500.000.000	100%	500.000.000	100%	175.000.000
Toplam	100%	500.000.000	100%	500.000.000	100%	175.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları		388.389.342		388.389.342		155.716.288
Toplam Sermaye		888.389.342		888.389.342		330.716.288



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 17- ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

31.12.2025	Yasal*	TMS 29 Düzeltilmeleri	TFRS
Sermaye	613.786.750	274.602.592	888.389.342

31.12.2024	Yasal*	TMS 29 Düzeltilmeleri	TFRS
Sermaye	613.786.750	274.602.592	888.389.342

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)	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	13.487.674	32.745.084	-
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları), Vergi Etkisi	(1.231.911)	(6.139.703)	-
Toplam	12.255.763	26.605.381	-

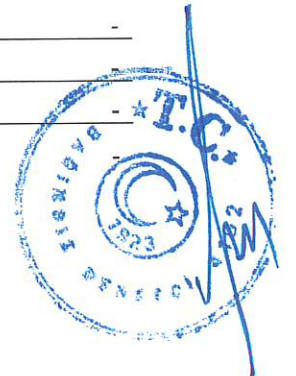
16.c Geçmiş Yıllar Kâr/(Zararları)

Geçmiş Yıllar Kâr/(Zararları)	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
	1.477.899.180	1.099.418.757	1.099.598.230

NOT 18- HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

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

	1.01.2025	1.01.2024	1.01.2023
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Yurt İçi Gelirler	16.186.845	5.028.646	-
<i>Kira Gelirleri</i>	<i>16.186.845</i>	<i>5.028.646</i>	<i>-</i>
Brüt Satışlar	16.186.845	5.028.646	-
Net Satışlar	16.186.845	5.028.646	-
Brüt Satış Karı	16.186.845	5.028.646	-



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 19- FAALİYET GİDERLERİ (-)

Şirket'in faaliyet giderlerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

Faaliyet Giderleri	1.01.2025	1.01.2024	1.01.2023
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Genel Yönetim Giderleri (-)	(15.676.386)	(10.342.328)	(178.190)

Niteliklerine göre faaliyet giderleri detayı aşağıdaki gibidir;

Genel Yönetim Giderleri	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Müşavirlik ve Danışmanlık Giderleri	(4.913.007)	(1.639.411)	-
Personel Ücret vb. Giderleri	(3.558.968)	(190.210)	-
Amortisman Giderleri	(3.019.802)	(2.031.364)	-
Vergi, Resim, Harç vb. Giderler	(2.415.837)	(5.514.884)	(28.746)
İhale Giderleri	(854.833)	(397.536)	-
Diğer Genel Yönetim Giderleri	(466.140)	(300.474)	(127)
Oda Tescil Giderleri	(137.533)	(222.823)	(148.348)
Reklamasyon Giderleri	(115.759)	(39.663)	-
Dışardan Sağlanan Fayda ve Hizmetler Gideri	(120.958)	(5.963)	(969)
Kasko ve Sigorta Giderleri	(55.302)	-	-
Seyahat ve Konaklama Giderleri	(12.231)	-	-
Temsil ve Ağırılama Giderleri	(4.176)	-	-
Elektrik, Su, Isınma ve Haberleşme Giderleri	(1.840)	-	-
Toplam	(15.676.386)	(10.342.328)	(178.190)

NOT 20- ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER (-)

Şirket'in dönem sonları itibarıyla diğer faaliyetlerden gelirler açıklanmıştır;

Diğer Gelirler	1.01.2025	1.01.2024	1.01.2023
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artış Kazançları	1.423.257.129	544.857.190	-
Diğer Gelir Ve Karlar	662	4.242.957	-
Toplam	1.423.257.791	549.100.147	-

Diğer Giderler	1.01.2025	1.01.2024	1.01.2023
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Azalış Zararları	-	(13.416.651)	-
Diğer Olağandışı Gider ve Zararlar	(835.448)	(3.801)	(1.283)
Bağış ve Yardımlar	(10.176)	-	-
Adat Faizleri	(118)	-	-
Vergi Gideri	(133.787)	(26.599)	-
Toplam	(979.529)	(13.447.051)	(1.283)



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 21- YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLERİ

Grup'un dönem sonları itibarıyla yatırım faaliyetlerinden gelir ve giderler bulunmamaktadır.

NOT 22- FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)

	1.01.2025	1.01.2024	1.01.2023
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Finansal Gelirler			
Faiz Gelirleri	422	-	-
Adat Faiz Gelirleri	27.192.364	391.136	-
Kambiyo Karları	6.264.000	-	-
Toplam	33.456.786	391.136	-
	1.01.2025	1.01.2024	1.01.2023
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Finansal Giderler			
Faiz Giderleri	(5.003)	(32.115.746)	-
Toplam	(5.003)	(32.115.746)	-

NOT 23- PARASAL KAZANÇ/(KAYIP)

	1.01.2025	1.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
Parasal Kazanç/(Kayıp)		
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	20.960.725	14.128.574
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	481.485.132	453.223.179
Gelir Tablosu Endekslemesi	(3.107.417)	(73.214.874)
Ertelenmiş Vergi	(46.124.817)	-
Sermaye	(209.671.687)	(233.927.700)
Geçmiş Yıl Kârları	(324.320.333)	(337.936.479)
Toplam	(80.778.397)	(177.727.300)

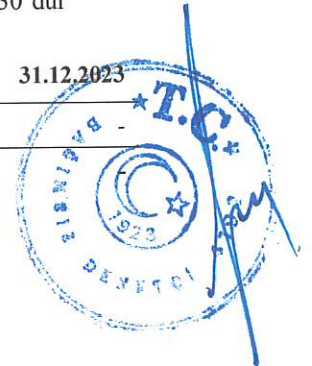
NOT 24- VERGİ GELİR VE GİDERLERİ

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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları için %30'dur

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Kısa Vadeli Karşılıklar	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	56	17.249	
Toplam	56	17.249	



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 24- VERGİ GELİR VE GİDERLERİ (Devamı)

	1.01.2025 31.12.2025	1.01.2024 31.12.2024	1.01.2023 31.12.2023
Ertelenen Vergi Gelir/Gideri	(769.478.660)	57.592.919	-
Toplam Vergi Gelir/Gideri	(769.478.660)	57.592.919	-

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 muhasebeleşirmektedir. 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 olduğundan Kurumlar Vergisi oranı %30 olarak hesaplanmıştır.

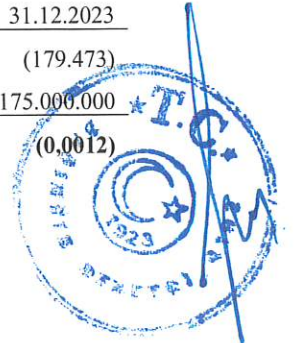
	31.12.2025		31.12.2024	
	Geçici Fark	Ertelenen Vergi Etkisi	Geçici Fark	Ertelenen Vergi Etkisi
YAG (Arsa-Bina) Değerleme Farkı	3.198.706.230	(959.611.869)	1.026.022.877	(192.379.289)
Maddi Duran Varlıklar	77.065.530	(23.119.659)	49.032.266	(9.193.551)
Diğer	(55.292.733)	16.587.820	-	-
Ertelenen Vergi Varlığı (Yükümlülüğü)	3.220.479.027	(966.143.708)	1.075.055.143	(201.572.840)

Vergi Gelir Gideri	1.01.2025 31.12.2025	1.01.2024 31.12.2024
Dönem başı açılış bakiyesi	(201.572.840)	(253.026.055)
Gelir tablosuna intikal eden	(769.478.660)	57.592.919
Diğer kapsamlı gelire intikal eden	4.907.792	(6.139.704)
Dönem sonu kapanış bakiyesi	(966.143.708)	(201.572.840)

NOT 25- 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 (31.12.2025: 1 TL 500.000.000 adet)

	1.01.2025 31.12.2025	1.01.2024 31.12.2024	1.01.2023 31.12.2023
Dönem Net Karı	605.983.447	378.480.423	(179.473)
Hisse Adedi	500.000.000	453.767.123	175.000.000
Toplam	1,212	0,8341	(0,0012)



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara ve Açıklayıcı Dipnotlar

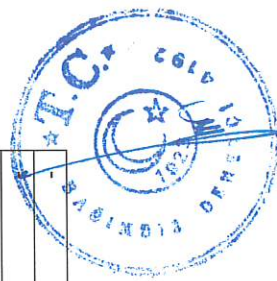
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 26- 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 açıdan zarara uğraması riskidir. Şirket'in maruz kaldığı kredi risk faktörleri aşağıda yıllar itibarıyla aşağıdaki gibidir;

31.12.2025	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer	İlişkili Taraf	Diğer	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski	481.200	383.345	-	254.058	1.974.679
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	481.200	383.345	-	254.058	1.974.679
B. Koşulları yeniden görüşülmüş 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 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	-	-	-	-	-



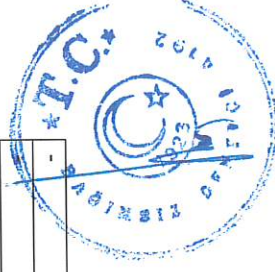
RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 26- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**Kredi Riski (Devamı)**

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer	İlişkili Taraf	Diğer	
31.12.2024	19.634	300.483	-	55.281	168.404
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalman azami kredi riski	-	-	-	-	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	19.634	300.483	-	55.281	168.404
B. Koşulları yeniden görüşülmüş 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.

31 Aralık 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

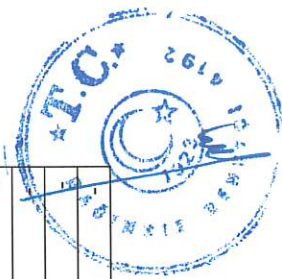
NOT 26- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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.

31.12.2025	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	248.181.091	248.181.091	-	248.181.091	-	-
	Ticari Borçlar	222.902.343	222.902.343	-	222.902.343	-	-
	Diğer Borçlar	24.767.493	24.767.493	-	24.767.493	-	-
	Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	511.255	511.255	-	511.255	-	-

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	33.121.090	33.121.090	33.121.090	-	-	-
	Ticari Borçlar	745.369	745.369	745.369	-	-	-
	Diğer Borçlar	32.228.489	32.228.489	32.228.489	-	-	-
	Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	147.232	147.232	147.232	-	-	-



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 26- 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 (31.12.2024: 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.

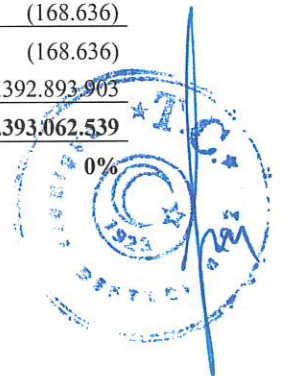
Şirket sermayeyi borç/sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran net yükümlülüğün toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net yükümlülük, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam yükümlülük tutarından düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, bilançoda gösterildiği gibi özsermaye ile net yükümlülüğün toplanmasıyla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

	31.12.2025	31.12.2024
Toplam Yükümlülük	1.294.671.337	234.802.946
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri (-)	-1.974.856	-168.636
Net Borç	1.292.696.481	234.634.310

	31.12.2025	31.12.2024
Net Yükümlülük	1.292.696.481	234.634.310
Toplam Özkaynaklar	2.984.527.732	2.392.893.903
Toplam Sermaye	4.277.224.213	2.627.528.213
Net Yükümlülük/Toplam Sermaye Oranı	30%	9%

	31.12.2025	31.12.2024
Dönen Varlıklar	532.883.564	535.382.980
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	248.527.629	33.230.106
Cari Oran	2,14	16,11

	31.12.2025	31.12.2024
Finansal Borçlar	-	-
Nakit ve Nakit Benzerleri (-)	(1.974.856)	(168.636)
Net Finansal Borçlar	(1.974.856)	(168.636)
Özkaynaklar	2.984.527.732	2.392.893.903
Özkaynaklar - Net Finansal Borçlar	2.986.502.588	2.393.062.539
Net Finansal Borçlar/Özkaynaklar	0%	0%



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 27- 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.

31.12.2025	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Gerçeğe Uygun Değerle Değerlenen Kalemler			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	2.389.425.000	1.285.000.000

31.12.2024	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Gerçeğe Uygun Değerle Değerlenen Kalemler			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	2.005.924.932	



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 28- RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

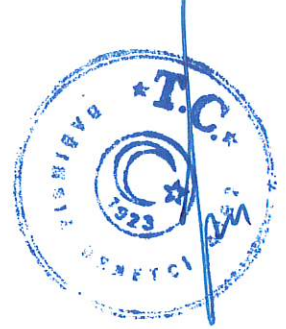
Ziraat Bankası A.Ş. tarafından 06.11.2025 tarihinde gerçekleştirilen ihaleden 385.000.000 TL'ye satın alınan Samsun ili, Atakum ilçesi, Denizevleri Mahallesi, Adnan Menderes Caddesi adresinde bulunan 2.621,24 m² yüzölçümlü turizm ve ticaret imarlı arsa nitelikli taşınmazın tapu tescili 13.01.2026 tarihinde yapılmıştır. Taşınmazın satın alınmasında 135.000.000 TL nakit ödeme yapılmış olup, bakiyenin kalan kısmı için taşınmaz ipotek edilerek Ziraat Bankası A.Ş.'den 250.000.000 TL kredi kullanılmıştır.

NOT 29- BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Grup'un, KGK'nın 30 Mart 2022 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden bağımsız denetim kuruluşu tarafından verilen özel bağımsız denetim ücreti 31 Aralık 2025 dönemi için toplamda 500.000 TL'dir.

NOT 30- 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.

31 Aralık 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünde 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 konsolide olamayan/bireysel finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları"na ilişkin Esaslar Tebliği" nin, (III: 48.1) portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

	Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili Düzenleme	31.12.2025	31.12.2024
A	Para ve Sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.938.072	168.404
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)	3.771.600.609	2.143.141.812
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.322.882	-
D	İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
E	Diğer varlıklar		425.577.556	484.386.633
F	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	4.200.439.119	2.627.696.849
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)	25.504.946	32.047.028
K	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	2.984.812.285	2.392.893.903
L	Diğer kaynaklar		1.190.121.888	202.755.918
M	Toplam kaynaklar (Pasif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	4.200.439.119	2.627.696.849



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili Düzenleme	31.12.2025	31.12.2024
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	10.964
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1. Md. 24 / (a)	-	-
N	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	-	-
O	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
P	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	1.938.072	168.404



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 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 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. 22 / (c) III-48.1. Md. 24 / (a),(b) III-48.1. Md. 24 / (b)	0,00% 89,79% 0,08%	0,00% 81,56% 0,01%
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	0,00%	0,00%
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (c)	0,00%	0,00%
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	0,00%	0,00%
6 İşletmecili Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 31	0,85%	1,34%
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,00%	0,00%
8 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 22 / (1)	0,05%	0,01%
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı			

31 Aralık 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 konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler 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" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyum kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

