

**RAL GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık
2023 Hesap Dönemlerine Ait Finansal
Tablolar, Dipnotlar ve Özel Bağımsız Denetçi
Raporu

ÖZEL AMAÇLI BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

1) Görüş

Ral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Şirket) 30 Haziran 2025- 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 30 Haziran 2025 - 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

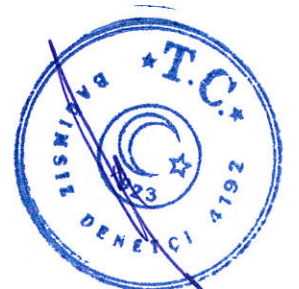
Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca (SPK) yayımlanan bağımsız denetim düzenlemeleri ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ('KGK') tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, özel bağımsız denetçi raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Bağımsızlık Standartları Dahil") ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.



3) Kilit Denetim Konuları

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

<i>Kilit Denetim Konusu</i>	<i>Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı</i>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	
<p>Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerlerle raporlamaktadır. 22 Şubat 2025 tarihli değerlendirme raporlarına göre gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri 1.532.500.000 TL'dir. İlgili varlıkların 30.06.2025 tarihli TÜFE endeksine göre düzeltilmiş değeri ise toplamda 1.788.027.984 TL'dir. Bu raporlama döneminde eklenen 492.750.000 bakiyeli Ticari Bina ile birlikte raporlanan yatırım amaçlı gayrimenkul değeri 2.280.777.984 TL'dir.</p> <p>Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini SPK'dan lisans almış gayrimenkul değerlendirme firmasına değerlemiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller Şirket'in bireysel finansal tablolarının önemli bir kısmını oluşturmakta olup bağımsız değerlendirme firmaları tarafından değerlendirme yapılırken çeşitli tahmin ve varsayımlar kullanılmıştır. Bu sebeple yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi ve bireysel finansal tablolara doğru tutarlarda alınması tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.</p>	<p>Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin kontrolüne ilişkin olarak yürüttüğümüz kontrol ve denetim prosedürlerimiz aşağıdaki gibidir;</p> <p>Gayrimenkul değerlendirme firmasının</p> <ul style="list-style-type: none">- Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında değerlemeye yetkili kuruluşlar listesinde yer alıp almadığı- Değerlemeyi yapan uzmanların gayrimenkul değerlendirme lisanslarının olup olmadığı- Değerlemeyi yapan kuruluş ve uzmanların bağımsızlığı ve tarafsızlığı kontrol edilmiştir. <p>Değerleme raporlarında takdir edilen tutarların</p> <ul style="list-style-type: none">- Dipnotta açıklanan tutarlar ile uyumluluğu- Finansal tabloda yer alan tutarlar ile doğruluğu, dipnot açıklamalarının yeterliliği değerlendirilmiştir.



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

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

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

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

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

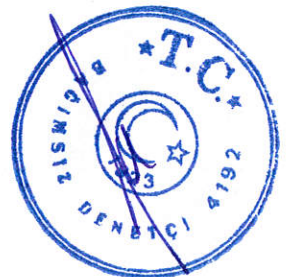


- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

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



6. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

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

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

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

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

Any Partners Bağımsız Denetim A.Ş.

Yasin Sancak, SMMM
Sorumlu Denetçi



Ankara, 1 Ekim 2025

İÇİNDEKİLER

Bağımsız Denetçi Raporu

Finansal Durum Tablosu **1**

Kapsamlı Kâr veya Zarar Tablosu **2**

Özkaynak Değişim Tablosu **3**

Nakit Akış Tablosu **4**

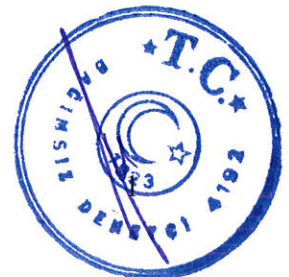
Finansal Tablo Dipnotları **5-46**

RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2025- 31.12.2024 ve 31.12.2023 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine İlişkin Kar veya Zarar Tablosu ile Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

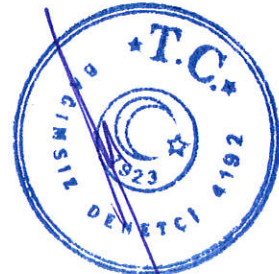
	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
		30.06.2025	31.12.2024	31.12.2023
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar				
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	16.289	150.318	8.525.411
Ticari Alacaklar	9	893.170	285.345	-
<i>İlişkili Taraflar</i>		<i>131.500</i>	<i>17.501</i>	-
<i>Diğer Taraflar</i>		<i>761.670</i>	<i>267.844</i>	-
Diğer Alacaklar	10	62.337	49.276	-
<i>Diğer Taraflar</i>		<i>62.337</i>	<i>49.276</i>	-
Stoklar	11	52.888.648	45.306.672	-
Peşin Ödenmiş Giderler	12	132.781.189	429.985.471	129.426.021
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	12	28	15.375	-
Diğer Dönen Varlıklar	17	41.476.736	1.433.653	2.875
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		228.118.397	477.226.110	137.954.307
Duran Varlıklar				
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	2.280.777.984	1.788.027.984	1.314.316.062
Maddi Duran Varlıklar	13	75.194.090	77.004.794	48.076.311
Peşin Ödenmiş Giderler		18.159	-	-
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		2.355.990.233	1.865.032.778	1.362.392.373
TOPLAM VARLIKLAR		2.584.108.630	2.342.258.888	1.500.346.680



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2025- 31.12.2024 ve 31.12.2023 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine İlişkin Kar veya Zarar Tablosu ile Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
		30.06.2025	31.12.2024	31.12.2023
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	9	1.764.161	664.400	21.767
<i>Diğer Taraflar</i>		<i>1.764.161</i>	<i>664.400</i>	<i>21.767</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16	882.357	131.238	-
Diğer Borçlar	10	24.658.639	28.727.616	-
<i>İlişkili Taraflar</i>		<i>24.483.504</i>	<i>28.565.866</i>	-
<i>Diğer Taraflar</i>		<i>175.135</i>	<i>161.750</i>	-
Ertelenmiş Gelirler	12	87.458	89.956	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	17	110.528	7.219	-
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		27.503.143	29.620.429	21.767
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	24	373.435.192	179.676.653	225.540.677
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		373.435.192	179.676.653	225.540.677
ÖZKAYNAKLAR				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		2.183.170.295	2.132.961.805	1.274.784.236
Ödenmiş Sermaye	18	500.000.000	500.000.000	175.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		291.886.565	291.886.565	119.791.678
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	18	23.715.325	23.715.325	-
<i>Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)</i>		<i>23.715.325</i>	<i>23.715.326</i>	-
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		1.317.359.915	979.992.559	980.152.536
Net Dönem Karı/Zararı		50.208.490	337.367.356	(159.978)
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		2.183.170.295	2.132.961.805	1.274.784.236
TOPLAM KAYNAKLAR		2.584.108.630	2.342.258.888	1.500.346.680



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30.06.2025- 31.12.2024 ve 31.12.2023 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine İlişkin Finansal Durum Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satım alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş			
		01.01.2025	01.01.2024	01.01.2024	01.01.2023
		30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024	31.12.2023
Hasılat	19	2.584.665	4.482.402	2.126.191	-
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		2.584.665	4.482.402	2.126.191	-
BRÜT KAR (ZARAR)		2.584.665	4.482.402	2.126.191	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	20	(6.483.579)	(9.218.877)	(5.725.886)	(158.834)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	280.193.553	489.453.226	23.687.534	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	21	(76.767)	(11.986.342)	(165.922.190)	(1.144)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		276.217.872	472.730.409	(145.834.351)	(159.978)
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	22	-	-	(2.321.827)	-
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		276.217.872	472.730.409	(148.156.178)	(159.978)
Finansman Gelirleri	23	24.483.702	348.649	337.691	-
Finansman Giderleri	23	(276)	(28.627.119)	(60.324)	-
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		(56.734.269)	(158.421.375)	(87.715.862)	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		243.967.029	286.030.564	(235.594.673)	(159.978)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		(193.758.539)	51.336.792	22.157.695	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	24	(193.758.539)	51.336.792	22.157.695	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		50.208.490	337.367.356	(213.436.978)	(159.978)
DÖNEM KARI (ZARARI)		50.208.490	337.367.356	(213.436.978)	(159.978)
Dönem Karı/Zararının Dağılımı					
Ana Ortaklık Payları		50.208.490	337.367.356	(213.436.978)	(159.978)
Diğer Kapsamlı Gelirler					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		1.01.2025	1.01.2024	01.01.2024	1.01.2023
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024	31.12.2023
		-	23.715.326	-	-
		-	29.188.094	-	-
		-	(5.472.768)	-	-
Diğer Kapsamlı Gelir		-	23.715.326	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		50.208.490	361.082.682	(213.436.978)	(159.978)

Maaddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları), Vergi Etkisi

Diğer Kapsamlı Gelir

TOPLAM KAPSAMLI GELİR



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2025- 30.06.2025- 01.01.2024- 30.06.2024 ve 31.12.2023 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Özkaynak Değişim Tabloları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Birikmiş Karlar ve Giderler			Net Dönem Karı / Zararı	Toplam Özkaynaklar
			Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Birikmiş Karlar		
6 Aralık 2023 itibarıyla bakiyeler	175.000.000	-	-	-	-	175.000.000	
Enflasyon düzeltmeleri	-	119.791.678	-	-	-	119.791.678	
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	980.152.536	(159.978)	979.992.558	
31 Aralık 2023 itibarıyla bakiye	175.000.000	119.791.678	-	980.152.536	(159.978)	1.274.784.236	
1 Ocak 2024 itibarıyla bakiye	175.000.000	119.791.678	-	980.152.536	(159.978)	1.274.784.236	
Transferler	-	-	-	(159.978)	159.978	-	
Sermaye Artışı	325.000.000	172.094.887	-	-	-	497.094.887	
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	(213.436.978)	(213.436.978)	
30 Haziran 2024 itibarıyla bakiye	500.000.000	291.886.565	-	979.992.560	(213.436.978)	1.558.442.147	
1 Ocak 2024 itibarıyla bakiye	175.000.000	119.791.678	-	980.152.536	(159.978)	1.274.784.236	
Transferler	-	-	-	(159.978)	159.978	-	
Sermaye Artışı	325.000.000	172.094.887	-	-	-	497.094.887	
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	23.715.325	-	337.367.356	361.082.681	
31 Aralık 2024 itibarıyla bakiye	500.000.000	291.886.565	23.715.325	979.992.559	337.367.356	2.132.961.805	
1 Ocak 2025 itibarıyla bakiye	500.000.000	291.886.565	23.715.325	979.992.559	337.367.356	2.132.961.805	
Transferler	-	-	-	337.367.356	(337.367.356)	-	
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	50.208.490	50.208.490	
30 Haziran 2025 itibarıyla bakiye	500.000.000	291.886.565	23.715.325	1.317.359.915	50.208.490	2.183.170.295	



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2025- 30.06.2025- 01.01.2024- 30.06.2024 ve 31.12.2023 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Nakit Akış Tabloları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Denetimden Geçmiş 01.01.2025- 30.06.2025	Denetimden Geçmiş 01.01.2024- 30.06.2024	Denetimden Geçmiş 01.01.2024- 31.12.2024
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	212.443.900	(331.652.163)	(332.156.721)
Net dönem karı/(zararı)	50.208.490	(213.436.976)	337.367.357
Net dönem karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	(278.361.368)	301.644.036	(305.611.820)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	1.810.704	905.352	1.810.704
Gerçeğe uygun değer (kazançları)/kayıpları ile ilgili düzeltmeler	(280.193.553)	126.953.227	(480.735.783)
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) ile ilgili düzeltmeler	21.481	173.785.457	173.313.259
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	440.596.778	(419.859.223)	(363.912.258)
Ticari alacaklardaki (artış)/azalış	(607.825)	(523.351)	(285.345)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki (artış)/azalış	(13.061)	--	(49.276)
Peşin ödenmiş giderlerdeki (artış)/azalış	297.186.123	(395.403.557)	(300.559.450)
Ticari borçlardaki artış/(azalış)	1.099.761	(7.781)	642.633
Stoklardaki (artış)/azalış	(7.581.976)	--	(45.306.672)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlardaki artış/(azalış)	751.119	--	7.219
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış)	(4.068.977)	187.222	28.727.616
Ödenen vergiler	193.773.886	(22.172.538)	(45.879.399)
Diğer nakit girişleri / (çıkışları)	(39.942.272)	(1.939.218)	(1.209.584)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	(212.556.447)	--	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları (-)	(212.556.447)	--	--
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	--	325.000.000	325.000.000
Pay ihracından veya sermaye artırımından kaynaklanan nakit girişleri	--	325.000.000	325.000.000
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ	--	--	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C+D)	(112.547)	(6.652.163)	(7.156.721)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ENFLASYON ETKİSİ	(21.482)	(1.690.570)	(1.218.372)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	150.318	8.525.411	8.525.411
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	16.289	182.678	150.318



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 Ocak 2025 – 30 Haziran 2025- 31.12.2024 ve 2023 Hesap Dönemlerine Ait Finansal Tablolara ve Açıklayıcı Dipnotlar

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

NOT 1- ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

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

Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

	30.06.2025		31.12.2024		31.12.2023	
Nominal Sermaye	Oran	Tutar	Oran	Tutar	Oran	Tutar
Ral Yapı Mühendislik A.Ş.	100,00%	500.000.000	100,00%	500.000.000	100,00%	175.000.000
Toplam	100%	500.000.000	100%	500.000.000	100%	175.000.000

24 Ocak 2024 tarihli Genel Kurul Kararı ile şirketin sermayesi 225.000.000 TL artırılarak 400.000.000 TL'ye çıkartılmıştır. Bu değişiklik 24 Ocak 2024 tarih ve 11007 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

4 Nisan 2024 tarihli Genel Kurul Kararı ile Şirket'in sermayesi 100.000.000 TL artırılarak 500.000.000 TL'ye çıkartılmıştır. Bu değişiklik 17 Nisan 2024 tarih ve 1076 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Şirket'in 30.06.2025 tarihi itibarıyla 11 çalışanı bulunmamaktadır. (2024: Bulunmamaktadır.)



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 Ocak 2025 – 30 Haziran 2025- 31.12.2024 ve 2023 Hesap Dönemlerine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

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

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Türkiye Muhasebe Standartlarına Uygunluk Beyanı

Şirket'in 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 (“KGK”) tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TFRS’ler, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’nda (“UFRS”) meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

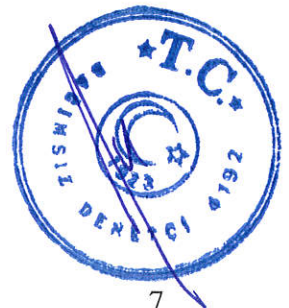
Finansal tablolar, KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan “TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru” ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı ile KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi”ne istinaden, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

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



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 Ocak 2025 – 30 Haziran 2025- 31.12.2024 ve 2023 Hesap Dönemlerine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 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)

30 Haziran 2025- 31 Aralık 2024- 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 dönemlerine ait finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir;

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
30.06.2025	3.132,17	1,0000
31.12.2024	2.684,55	1,1667
31.12.2023	1859,38	1,6845

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

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

- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 ve TMS 2 hükümleri uygulanmıştır.

- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.

- Gelir tabloları ve diğer kapsamlı gelir tablolarında yer alan, satışların maliyeti, amortisman gideri, varlık satış kârı/(zararı) kalemleri dışındaki tüm kalemler, ilgili aylık düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir. Satışların maliyeti, amortisman gideri, varlık satış kârı/(zararı) kalemleri ise düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiş bilanço kalemleri temel alınarak yeniden hesaplanmıştır.

- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.

- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kaybı hesabına kaydedilmiştir.

Karşılaştırmalı Rakamlar

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

Geçerli Para Birimi ve Finansal Tablo Sunum Para Birimi

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



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 Ocak 2025 – 30 Haziran 2025- 31.12.2024 ve 2023 Hesap Dönemlerine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

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

İşletmenin Sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Netleştirme/Mahsup

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

Dövizli İşlemler

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

	USD		EURO	
	Döviz Alış	Döviz Satış	Döviz Alış	Döviz Satış
30.06.2025	39,7424	39,8140	46,5526	46,6364
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 Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Şirket finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, 30 Haziran 2025 dönemine ait finansal tabloları önceki dönemle (31 Aralık 2024- 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023) karşılaştırmalı olarak hazırlanmıştır. Cari dönem finansal tablolarının sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılabilir.

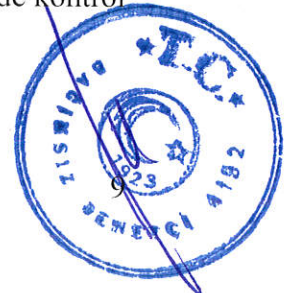
Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirket'in cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

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

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

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



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 Ocak 2025 – 30 Haziran 2025- 31.12.2024 ve 2023 Hesap Dönemlerine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 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)

Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar (Devamı)

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

Şirket, aşağıdaki unsurlar da dahil olmak üzere, ilgili yatırımdaki oy çoğunluğunun kontrol gücü sağlamak için yeterli olup olmadığını değerlendirmesinde konuyla ilgili tüm olayları ve şartları göz önünde bulundurur;

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

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunların yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

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

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

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

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



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 Ocak 2025 – 30 Haziran 2025- 31.12.2024 ve 2023 Hesap Dönemlerine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

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

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

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

- **TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı**

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

- **TFRS 18 –Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar**

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

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

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

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

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



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 Ocak 2025 – 30 Haziran 2025- 31.12.2024 ve 2023 Hesap Dönemlerine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

TFRS Muhasebe Standartları'nı kullanan şirketlerin 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.

• 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 şirketlerin bunu kanıtlamak için yargılama gerektirecek ek çalışmalar yapması gerekecektir.

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

- Temel kredilendirme riskleri veya maliyetlerindeki bir değişiklik ile doğrudan ilişkili olmayan ve

- Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılarak ölçülmeyen.



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 Ocak 2025 – 30 Haziran 2025- 31.12.2024 ve 2023 Hesap Dönemlerine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

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

Elektronik Ödemelerle Mutabakat

Ticari borcunu elektronik bir ödeme sistemi kullanarak kapatan bir şirket, genellikle ticari borcunu ödeme tarihinde kayıtlarından çıkarır. Değişiklikler, bu tür finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılmasına ilişkin bir istisna getirmektedir. Bu istisna, şirketin aşağıdaki kriterlerin tamamını karşılayan bir elektronik ödeme sistemi kullanması durumunda, ticari borcunu ödeme tarihinden önce finansal durum tablosu dışı 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 (CLİ'ler) Ve Rücu Edilemeyen Özellikler

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

Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yapılan Yatırımlara İlişkin Açıklamalar

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

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

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



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 Ocak 2025 – 30 Haziran 2025- 31.12.2024 ve 2023 Hesap Dönemlerine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

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

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Nakit ve Nakit Benzerleri

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

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

Ticari Alacaklar ve Borçlar

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

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

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

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

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

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

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

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



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 Ocak 2025 – 30 Haziran 2025- 31.12.2024 ve 2023 Hesap Dönemlerine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı

Dipnotlar

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

getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hasılat (Devamı)

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

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

- Şirket'in 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.

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

Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Geliri

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

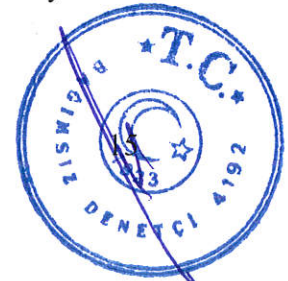
Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerinin 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.



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 Ocak 2025 – 30 Haziran 2025- 31.12.2024 ve 2023 Hesap Dönemlerine Ait Finansal Tablolara ve Açıklayıcı

Dipnotlar

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

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

Maddi Duran Varlıklar

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

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

Maddi Varlığın Türü

Amortisman Oranı

Binalar

%2,5

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

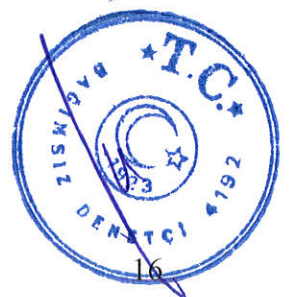
Ancak, bir yeniden değerlendirme değer artışı, aynı varlığın daha önce kâr ya da zarar ile ilişkilendirilmiş bulunan yeniden değerlendirme değer artışını tersine çevirdiği ölçüde gelir olarak muhasebeleştirilir. Eğer bir varlığın defter değeri yeniden değerlendirme sonucunda azalmışsa, bu azalma gider 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 tespitini yapıldığı dönemde zarar kaydedilir. İlgili dönemde şirket varlıkları üzerinde değer düşüklüğü tespit edilmemiştir.



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 Ocak 2025 – 30 Haziran 2025- 31.12.2024 ve 2023 Hesap Dönemlerine Ait Finansal Tablolara ve Açıklayıcı Dipnotlar

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

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 oluştukları tarihte giderleştirilir. Aktifleştirilen borçlanma maliyetleri nakit tablosu içinde maddi ve maddi olmayan duran varlık alımlarında sınıflanır.

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

Finansal Araçlar

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

TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı finansal araçların sınıflamasında iki farklı durumdan hareket etmekte ve buna göre sınıflama ve ölçme kriterlerini belirlemektedir. Bu iki durum; a) Finansal Aracın sağladığı nakit akımlarının niteliği veya şekli ile b) Bu araçları işletmenin yönetim modeli veya kullanım amacıdır.



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 Ocak 2025 – 30 Haziran 2025- 31.12.2024 ve 2023 Hesap Dönemlerine Ait Finansal Tablolara ve Açıklayıcı Dipnotlar

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

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

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

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

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

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

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

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

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



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 Ocak 2025 – 30 Haziran 2025- 31.12.2024 ve 2023 Hesap Dönemlerine Ait Finansal Tablolara ve Açıklayıcı Dipnotlar

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

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 karşılığında konu alacak TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardına uygun şekilde doğmuş olmakla birlikte bir finansman bileşeni içermiyor ise veya finansman bileşeni içermekle birlikte bunu ömür boyu beklenen kredi zararına eşit bir tutardan ölçmeyi tercih etmişse, basitleştirilmiş yaklaşımı kullanabilirler ve beklenen kredi zararlarını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir düzeyden ölçerler.

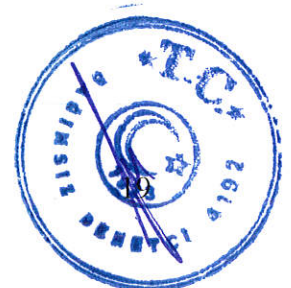
Şirket tüm raporlama dönemlerinde itfa edilmiş maliyetinden ölçülen kredi ve alacakları için kolaylaştırılmış yöntemi, ancak somut bir şekilde kredi riski doğmuş alacaklarını genel yaklaşıma göre ömür boyu beklenen kredi riskine uygun şekilde ölçmeyi muhasebe politikası olarak kabul etmiş bulunmaktadır.

Kıdem Tazminatı ve Çalışanlara Sağlanan Fayda Planları

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

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

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



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 Ocak 2025 – 30 Haziran 2025- 31.12.2024 ve 2023 Hesap Dönemlerine Ait Finansal Tablolara ve Açıklayıcı

Dipnotlar

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

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kıdem Tazminatı ve Çalışanlara Sağlanan Fayda Planları (Devamı)

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.

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

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

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

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

- Şirket'i kontrol etmesi, Şirket tarafından kontrol edilmesi ya da

- Şirket ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dâhil olmak üzere);

- Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması veya Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması;

ii) Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması;

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

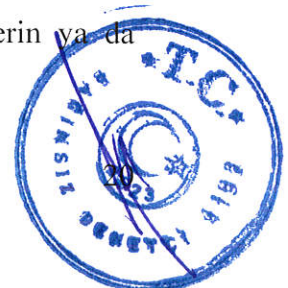
iv) Tarafın, Şirket'in veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması;

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

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

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

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



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 Ocak 2025 – 30 Haziran 2025- 31.12.2024 ve 2023 Hesap Dönemlerine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

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

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.

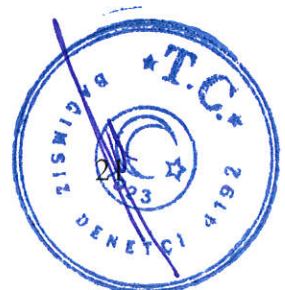
Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olunması ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması şartlarıyla ertelenmiş vergi varlıkları ve ertelenmiş vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

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 Şirket'in geri çevirim zamanını kontrol edemediği 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.



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 Ocak 2025 – 30 Haziran 2025- 31.12.2024 ve 2023 Hesap Dönemlerine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

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

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Ertelemiş Vergi (Devamı)

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

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

Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkı var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilirler.

Pay Başına Kazanç

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

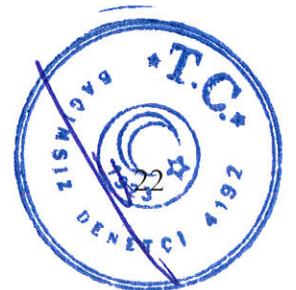
Türkiye’de şirketler, mevcut hissedarlarına geçmiş yıllar kârlarından, sermayedeki payları oranında hisse dağıtarak (bedelsiz hisse) sermayelerini arttırabilirler. Bu tip bedelsiz hisse dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir.

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.



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 Ocak 2025 – 30 Haziran 2025- 31.12.2024 ve 2023 Hesap Dönemlerine Ait Finansal Tablolara ve Açıklayıcı Dipnotlar

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

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.

Bilanço Tarihinden Sonra Meydana Gelen Olaylar

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

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

2.4 Önemli Muhasebe Tahmin ve Varsayımları

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

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



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 Ocak 2025 – 30 Haziran 2025- 31.12.2024 ve 2023 Hesap Dönemlerine Ait Finansal Tablolara ve Açıklayıcı Dipnotlar

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

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 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Ek Dipnot'da "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ne uyum tablolarını sunmuştur.

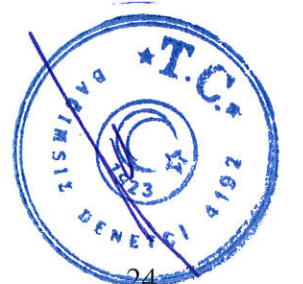
31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK'nın II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

NOT 3 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır (31.12.2024: Bulunmamaktadır).

NOT 4 – DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Bulunmamaktadır (31.12.2024: Bulunmamaktadır).



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 Ocak 2025 – 30 Haziran 2025- 31.12.2024 ve 2023 Hesap Dönemlerine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

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

NOT 5- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflara ait dönen varlıklar detaylarına aşağıda yer verilmiştir;

Dönen Varlıklar	30.06.2025	31.12.2024	31.12.2023
TİCARİ ALACAKLAR	131.500	17.501	-
<i>Ral Bilişim ve Teknoloji A.Ş.</i>	12.250	-	-
<i>Ral Enerji A.Ş.</i>	20.000	-	-
<i>Ral Kitle Fonlama Platformu A.Ş.</i>	65.000	-	-
<i>Ral Yatırım Holding A.Ş.</i>	6.750	-	-
<i>Ral Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı</i>	27.500	17.501	-
Alınan Sipariş Avansları	82.463.579	114.719.642	128.162.628
	82.595.079	114.737.143	128.162.628

*Ticari Alacaklar hesabında bulunan 131.500 TL bakiye; yukarıda belirtilen şirketlerin kiralama giderleri oluşturmaktadır.

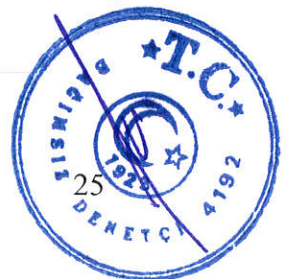
** Alınan Sipariş Avansları bakiyesini Şirket'in ilişkili tarafı olan Ral Yapı Mühendislik ile arasındaki çeşitli diğer ödemelerinden kaynaklanmaktadır.

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	30.06.2025	31.12.2024	31.03.2024
Diğer Borçlar	24.483.504	28.565.866	-
<i>Ral Yapı Mühendislik A.Ş.</i>	24.483.504	28.565.866	-
	24.483.504	28.565.866	-

İlişkili taraflarla gerçekleşen gelir ve gider detaylarına aşağıda yer verilmiştir;

	1.01.2025	1.01.2024	1.01.2024
	30.06.2025	31.12.2024	31.03.2024
Mal ve Hizmet Satışları	193.750	49.586	-
<i>Hera Teknik A.Ş.-Oğulhan İnş.A.Ş.-Grup Lider İnş.A.Ş. Adi Ortaklığı</i>	-	17.501	-
<i>Ral Bilişim ve Teknoloji A.Ş.</i>	15.832	17.501	-
<i>Ral Girişim</i>	41.667	14.584	-
<i>Ral Yatırım Holding A.Ş.</i>	41.667	-	-
<i>Ral Enerji A.Ş.</i>	41.667	-	-
<i>Ral Yapı Mühendislik A.Ş.</i>	41.667	-	-
<i>Ral Kitle Fonlama A.Ş.</i>	1.875	-	-
<i>Ral Mühendislik A.Ş.</i>	9.375	-	-
Toplam	193.750	49.586	-

* Gelirlerin tamamı Kiralama Gelirlerinden oluşmaktadır.



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 Ocak 2025 – 30 Haziran 2025- 31.12.2024 ve 2023 Hesap Dönemlerine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

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

NOT 6- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve Nakit Benzerleri	30.06.2025	31.12.2024	31.12.2023
Kasa	177	207	-
<i>Kasa - TL</i>	<i>177</i>	<i>207</i>	-
Bankalar	16.112	150.111	8.525.411
<i>Vadesiz Mevduat - TL</i>	<i>16.112</i>	<i>140.338</i>	<i>8.525.411</i>
<i>Vadeli Mevduat - TL</i>	-	<i>9.773</i>	-
Toplam	16.289	150.318	8.525.411

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

Nakit Akış Tablosuna İlişkin Açıklama	30.06.2025	31.12.2024	31.12.2023
Nakit ve Nakit Benzerleri (+)	177	207	-
Vadeli Mevduatlar (+)	-	9.773	-
Raporlanan Nakit ve Nakit Benzerleri	177	9.980	-

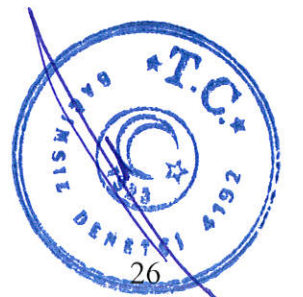
NOT 7- DEVAM EDEN PROJELER

Devam Eden Projeler	30.06.2025	31.12.2024	31.12.2023
Proje Halindeki Stoklar	52.888.648	45.306.672	-
Toplam	52.888.648	45.306.672	-

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

Proje halindeki stoklar:

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



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 Ocak 2025 – 30 Haziran 2025- 31.12.2024 ve 2023 Hesap Dönemlerine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

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

NOT 8- TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Şirket'in ticari alacakları aşağıda belirtilmiştir.

Ticari Alacaklar - Kısa Vadeli	30.06.2025	31.12.2024	31.12.2023
Diğer Ticari Alacaklar	893.170	285.345	-
<i>İlişkili Taraflar</i>	131.500	17.501	-
<i>Diğer Taraflar</i>	761.670	267.844	-
Toplam	893.170	285.345	-

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

Şirket'in ticari borçları aşağıda belirtilmiştir;

Ticari Borçlar - Kısa Vadeli	30.06.2025	31.12.2024	31.12.2023
Satıcılar	1.764.161	664.400	21.767
<i>Diğer Taraflara</i>	1.764.161	664.400	21.767
Toplam	1.764.161	664.400	21.767

NOT 9- DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Şirket'in diğer alacak ve borçları aşağıda belirtilmiştir;

Diğer Alacaklar - Kısa Vadeli	30.06.2025	31.12.2024	31.12.2023
Diğer Alacaklar	53.178	46.670	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan</i>			
<i>Diğer Alacaklar</i>	53.178	46.670	-
Verilen Depozito ve Teminatlar	9.159	2.606	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara</i>			
<i>Verilen Depozito ve Teminatlar</i>	9.159	2.606	-
Toplam	62.337	49.276	-

Diğer Borçlar - Kısa Vadeli	30.06.2025	31.12.2024	31.12.2023
Alınan Depozito ve Teminatlar	175.135	161.750	-
Diğer Borçlar	24.483.504	28.565.866	-
<i>İlişkili Taraflara</i>	24.483.504	28.565.866	-
Toplam	24.658.639	28.727.616	-

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



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 Ocak 2025 – 30 Haziran 2025- 31.12.2024 ve 2023 Hesap Dönemlerine Ait Finansal Tablolara ve Açıklayıcı Dipnotlar

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

NOT 10- PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

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

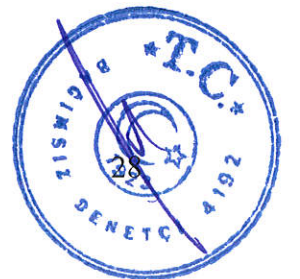
Peşin Ödenmiş Giderler - Kısa Vadeli	30.06.2025	31.12.2024	31.12.2023
Gelecek Aylara Ait Giderler	24.514.509	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan</i>	<i>24.514.509</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Verilen Sipariş Avansları*	108.266.680	429.985.471	129.426.021
<i>İlişkili Taraflardan</i>	<i>82.463.579</i>	<i>173.067.983</i>	<i>128.162.628</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan</i>	<i>25.803.101</i>	<i>256.917.488</i>	<i>1.263.393</i>
Toplam	132.781.189	429.985.471	129.426.021

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

Peşin Ödenmiş Giderler - Uzun Vadeli	30.06.2025	31.12.2024	31.12.2023
Gelecek Yıllara Ait Giderler	18.159	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan</i>	<i>18.159</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Toplam	18.159	-	-

Şirket'in ertelenmiş gelirlerinin detayları aşağıda açıklanmıştır;

Ertelenmiş Gelirler - Kısa Vadeli	30.06.2025	31.12.2024	31.12.2023
Alınan Sipariş Avansları	87.458	89.956	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan</i>	<i>87.458</i>	<i>89.956</i>	<i>-</i>
<i>Alınan Sipariş Avansları</i>	<i>87.458</i>	<i>89.956</i>	<i>-</i>
Toplam	87.458	89.956	-



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 Ocak 2025 – 30 Haziran 2025- 31.12.2024 ve 2023 Hesap Dönemlerine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

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

NOT 11- DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in diğer dönen varlıklarının detayları aşağıda açıklanmıştır;

DİĞER DÖNEN VARLIKLAR	30.06.2025	31.12.2024	31.12.2023
Devreden KDV	41.476.735	1.433.651	2.875
Toplam	41.476.735	1.433.651	2.875

DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	30.06.2025	31.12.2024	31.12.2023
Ödenecek Vergi ve Fonlar	110.528	7.219	-
Toplam	110.528	7.219	-

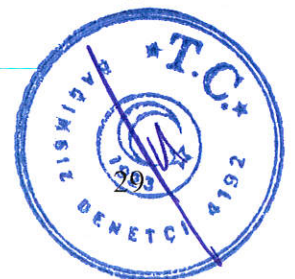
NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayları aşağıda açıklanmıştır;

Brüt Değeri	01.01.2025	Dönem İçi Girişler	Değerleme Farkı	30.06.2025
Arsalar*	1.544.051.128	-	-	1.544.051.128
<i>Arsalar</i>	4.474.445	-	-	4.474.445
<i>Proje Halindeki YAG</i>	1.539.576.683	-	-	1.539.576.683
Binalar**	243.976.856	212.556.447	280.193.553	736.726.856
<i>İş Yerleri ve Meskenler</i>	243.976.856	-	-	243.976.856
<i>Okul Binaları</i>	-	212.556.447	280.193.553	492.750.000
Toplam	1.788.027.984	212.556.447	280.193.553	2.280.777.984

Brüt Değeri	01.01.2024	Dönem İçi Girişler	Değerleme Farkı	31.12.2024
Arsalar	1.059.464.445	-	484.586.683	1.544.051.128
<i>Arsalar</i>	5.558.929	-	(1.084.484)	4.474.445
<i>Proje Halindeki YAG</i>	1.053.905.516	-	485.671.167	1.539.576.683
Binalar	254.851.617	-	(10.874.761)	243.976.856
Toplam	1.314.316.062	-	473.711.922	1.788.027.984

Brüt Değeri	01.01.2023	Dönem İçi Girişler	Değerleme Farkı	31.12.2023
Arsalar	-	274.914	5.284.015	5.558.929
Binalar	-	50.259.606	204.592.011	254.851.617
Porejeler	-	105.147.565	948.757.951	1.053.905.516
Toplam	-	155.682.085	1.158.633.977	1.314.316.062



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 Ocak 2025 – 30 Haziran 2025- 31.12.2024 ve 2023 Hesap Dönemlerine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

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

NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

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

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerlerle raporlamaktadır. 22 Şubat 2025 tarihli değerlendirme raporlarına göre gayrimenkullerin endekslenmiş gerçeğe uygun değeri 1.532.500.000 TL'dir. Taşınmazların değerlemesinde maliyet yaklaşımı, gelir yaklaşımı ve Pazar yaklaşımı yöntemleri uygulanmıştır. Pazar yaklaşımına göre kayıtlara alınmıştır.

Şirket 30.06.2025 tarihi itibarıyla bir değerlendirme yaptırmamış ve ilgili varlıkların 31.12.2024 tarihindeki gerçeğe uygun değerleri altı aylık TÜFE endeksiyle endekslenerek raporlanmıştır. Gerçeğe Uygun Değer artışları/(azalışları) yatırım faaliyetlerinden gelir/(gider) olarak raporlanmıştır (Not 19). Enflasyon muhasebesi kapsamındaki değer artışları ise Enflasyon geliri olarak raporlanmıştır.

	30.06.2025	31.12.2024	
	Endekslenmiş Gerçeğe Uygun Değeri	Değerleme Yöntemi	Yöntemi Gerçeğe Uygun Değeri
¹ Arsalar	4.474.445	Pazar yaklaşımı	3.835.000
² İşyeri	30.043.537	Pazar yaklaşımı	25.750.000
³ Meskenler	213.933.319	Pazar yaklaşımı	183.360.000
⁴ New Tower İskenderun*	1.539.576.683	Pazar yaklaşımı	1.319.555.000
⁵ Okul Binası***	492.750.000		
	2.280.777.984		1.532.500.000**

*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. 22 Şubat 2025 tarihli değerlendirme raporlarına göre gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri 1.532.500.000 TL'dir. İlgili varlıkların 30.06.2025 tarihli TÜFE endeksine göre düzeltilmiş değeri ise toplamda 1.788.027.984 TL'dir.



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 Ocak 2025 – 30 Haziran 2025- 31.12.2024 ve 2023 Hesap Dönemlerine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

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

NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

*** Şirket söz konusu okul binasını 30.06.2025 tarihinde edinmiştir. Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 2025/1424 tarih ve sayılı değerlendirme raporuna göre kayıtlara alınmış ve sunumu sağlanmıştır. Söz konusu varlığın KDV Hariç Pazar Değeri 492.750.000 TL olarak takdir edilmiştir.

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

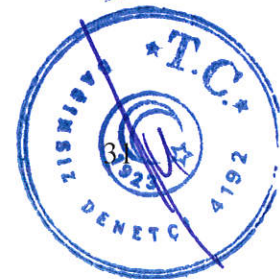
12 KATLI BETONARME A BLOK VE 13 KATLI BETONARME B BLOK MESKEN VE ARSASI (16 Adet Daire) ³:

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 197.598.969 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.



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 Ocak 2025 – 30 Haziran 2025- 31.12.2024 ve 2023 Hesap Dönemlerine Ait Finansal Tablolara ve Açıklayıcı Dipnotlar

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

NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Arsa¹:

Ankara ili, Sincan İlçesi, Temelli Mahallesi, 32 ada. 2 parsel kayıtlı. "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün yüzölçümü 3.550 metrekare arsanın tamamı Ral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne aittir. "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün değeri 4.474.445 TL'dir.

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

ARSA (79 ADET OFİS VE 10 ADET DÜKKAN) ⁴ :

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 1.539.576.683 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 taşınmazlar 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.

DAİRE³:

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 16.334.350 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 BÜRO²:

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 30.043.537 TL'dir.



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 Ocak 2025 – 30 Haziran 2025- 31.12.2024 ve 2023 Hesap Dönemlerine Ait Finansal Tablolara ve Açıklayıcı Dipnotlar

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

TİCARİ BİNA (OKUL BİNASI)⁵:

Ankara ili, Yenimahalle İlçesi, Işınlar Mahallesi, 9745 Ada, 4 Parsel No'lu, 3200 m2 yüzölçümlü, "6 katlı betonarme sağlık ve bakım kuruluşları ve okul öncesi eğitim binası ve Arsa" nitelikli gayrimenkulün değeri 492.750.000 TL'dir .

NOT 13- MADDİ DURAN VARLIKLAR

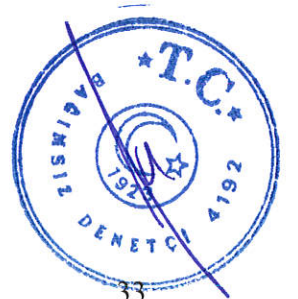
Şirket'in maddi duran varlıkları ile bu varlıklarda yaşanan değişimler aşağıdaki tablolarda detaylı şekilde açıklanmıştır;

<u>Brüt Değeri</u>	<u>01.01.2025</u>	<u>Dönem İçi Girişler</u>	<u>Yeniden Değerleme Farkı</u>	<u>30.06.2025</u>
Binalar	77.004.794	-	-	77.004.794
Toplam	77.004.794	-	-	77.004.794
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>	<u>01.01.2025</u>	<u>Dönem İçi Girişler</u>	<u>Yeniden Değerleme Farkı</u>	<u>30.06.2025</u>
Binalar	-	(1.810.704)	-	(1.810.704)
Toplam	-	(1.810.704)	-	(1.810.704)
Net Defter Değeri	77.004.794	(1.810.704)	-	75.194.090

<u>Brüt Değeri</u>	<u>01.01.2024</u>	<u>Dönem İçi Girişler</u>	<u>Yeniden Değerleme Farkı</u>	<u>31.12.2024</u>
Binalar	48.076.311	-	28.928.483	77.004.794
Toplam	48.076.311	-	28.928.483	77.004.794

<u>Birikmiş Amortismanlar</u>	<u>01.01.2024</u>	<u>Dönem İçi Girişler</u>	<u>Yeniden Değerleme Farkı</u>	<u>31.12.2024</u>
Binalar	-	(1.810.704)	1.810.704	-
Toplam	-	(1.810.704)	1.810.704	-
Net Defter Değeri	48.076.311	(1.810.704)	30.739.187	77.004.794

<u>Brüt Değeri</u>	<u>01.01.2023</u>	<u>Dönem İçi Girişler</u>	<u>Yeniden Değerleme Farkı</u>	<u>31.12.2023</u>
Binalar	-	3.990.442	44.085.869	48.076.311
Toplam	-	3.990.442	44.085.869	48.076.311



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 Ocak 2025 – 30 Haziran 2025- 31.12.2024 ve 2023 Hesap Dönemlerine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

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

NOT 14- KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu Yükümlülükler	30.06.2025	31.12.2024	31.12.2023
Verilen İpotekler -TL	-	150.000.000 TL	21.010.000 TL
Toplam TL Tutar	-	150.000.000	21.010.000

	30.06.2025	31.12.2024	31.12.2023
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	-	150.000.000	21.010.000
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler	-	-	-
D. Diğer verilen TRİ'ler	-	-	-
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-	-
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-	-
Toplam	-	150.000.000	21.010.000

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

NOT 15- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamındaki Kısa Vadeli Borçlar	30.06.2025	31.12.2024	31.12.2023
Personele Borçlar	695.989	101.073	-
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	186.368	30.165	-
Toplam	882.357	131.238	-



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 Ocak 2025 – 30 Haziran 2025- 31.12.2024 ve 2023 Hesap Dönemlerine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

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

NOT 16- ÖZKAYNAKLAR

	30.06.2025		31.12.2024		31.12.2023	
	Oran	Tutar	Oran	Tutar	Oran	Tutar
Nominal Sermaye						
Ral Yapı Mühendislik A.Ş.	100,00%	500.000.000	100,00%	500.000.000	100,00%	175.000.000
Toplam	100%	500.000.000	100%	500.000.000	100%	175.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları		291.886.565		291.886.565		119.791.678
Toplam Sermaye		791.886.565		791.886.565		294.791.678

16.a Ödenmiş Sermaye

Şirket'in yasal kayıtlarına göre sermaye dağılımı aşağıda belirtilmiştir;

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.



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 Ocak 2025 – 30 Haziran 2025- 31.12.2024 ve 2023 Hesap Dönemlerine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

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

Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	30.06.2025	31.12.2024	31.12.2023
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	29.188.093	29.188.093	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	-	-	-
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları), Vergi Etkisi	(5.472.768)	(5.472.768)	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	-	-	-
Toplam	23.715.325	23.715.325	-

16.c Geçmiş Yıllar Kâr/(Zararları)

<u>Geçmiş Yıllar Kâr/(Zararları)</u>	<u>30.06.2025</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>30.06.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
	1.317.359.915	979.992.559	979.992.560	980.152.536

NOT 17- HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

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

	1.01.2025	1.01.2024	1.01.2024	1.01.2023
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024	31.12.2023
Yurt İçi Gelirler	2.584.665	4.482.402	2.126.191	-
<i>Kira Gelirleri</i>	<i>2.584.665</i>	<i>4.482.402</i>	<i>2.126.191</i>	-
Brüt Satışlar	2.584.665	4.482.402	2.126.191	-
Net Satışlar	2.584.665	4.482.402	2.126.191	-
Brüt Satış Karı	2.584.665	4.482.402	2.126.191	-



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 Ocak 2025 – 30 Haziran 2025- 31.12.2024 ve 2023 Hesap Dönemlerine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

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

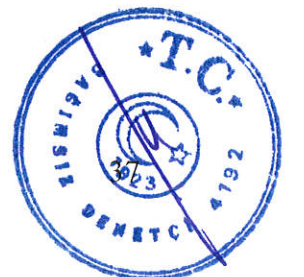
NOT 18- FAALİYET GİDERLERİ (-)

Şirket'in faaliyet giderlerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

Faaliyet Giderleri	1.01.2025	1.01.2024	1.01.2024	1.01.2023
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024	31.12.2023
Genel Yönetim Giderleri (-)	(6.483.581)	(9.218.877)	(5.725.886)	(229.322)

Niteliklerine göre faaliyet giderleri detayı aşağıdaki gibidir;

	1.01.2025	1.01.2024	1.01.2024	1.01.2023
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024	31.12.2023
Genel Yönetim Giderleri				
Personel Ücret vb. Giderleri	(1.009.178)	(169.548)	-	-
Amortisman Giderleri	(1.810.704)	(1.810.704)	-	-
Müşavirlik ve Danışmanlık Giderleri	(1.081.655)	(1.461.327)	(666.892)	-
Vergi, Resim, Harç vb. Giderler	(1.812.450)	(4.915.820)	(4.737.587)	(36.995)
Ofis Giderleri	-	(38.932)	(41.492)	-
Dışardan Sağlanan Fayda ve Hizmetler Gideri	(39.945)	(5.316)	(2.112)	(1.248)
Reklamasyon Giderleri	(70.500)	(35.355)	-	-
İhale Giderleri	(496.250)	(354.353)	-	-
Oda Tescil Giderleri	-	(198.619)	(205.867)	(190.917)
Kargo, Nakliye ve Posta Giderleri	-	(1.665)	-	-
Diğer Genel Yönetim Giderleri	(162.897)	(227.238)	(71.936)	(163)
Toplam	(6.483.579)	(9.218.877)	(5.725.886)	(229.323)



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 Ocak 2025 – 30 Haziran 2025- 31.12.2024 ve 2023 Hesap Dönemlerine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

Şirket'in dönem sonları itibarıyla diğer faaliyetlerden gelirler açıklanmıştır;

	1.01.2025 30.06.2025	1.01.2024 31.12.2024	1.01.2024 30.06.2024	1.01.2023 31.12.2023
Diğer Gelirler				
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artış Kazançları	280.193.553	485.671.167	-	-
Diğer Gelir Ve Karlar	-	3.782.059	23.687.534	-
Toplam	280.193.553	489.453.226	23.687.534	-

	1.01.2025 30.06.2025	1.01.2024 31.12.2024	1.01.2024 30.06.2024	1.01.2024 31.03.2024
Diğer Giderler				
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Azalış Zararları	-	(11.959.245)	-	-
Diğer Olağandışı Gider Ve Zararlar	(76.767)	(3.388)	(165.922.190)	(1.650)
Vergi Gideri	-	(23.709)	-	-
Toplam	(76.767)	(11.986.342)	(165.922.190)	(1.650)

NOT 20- YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLERİ

Şirket'in dönem sonları itibarıyla yatırım faaliyetlerinden gelir ve giderler açıklanmıştır;

	1.01.2025 30.06.2025	1.01.2024 31.12.2024	1.01.2024 30.06.2024	1.01.2023 31.12.2023
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler				
Maddi Duran Varlık Değer Azalış Zararları	-	-	(2.321.827)	-
Toplam	-	-	(2.321.827)	-

NOT 21- FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)

	1.01.2025 30.06.2025	1.01.2024 31.12.2024	1.01.2024 30.06.2024	1.01.2023 31.12.2023
Finansal Gelirler				
Faiz Gelirleri	198	348.649	337.691	-
Adat Faiz Gelirleri	24.483.504	-	-	-
Toplam	24.483.702	348.649	337.691	-

	1.01.2025 30.06.2025	1.01.2024 31.12.2024	1.01.2024 30.06.2024	1.01.2023 31.12.2023
Finansal Giderler				
Faiz Giderleri	(276)	(28.627.119)	(60.324)	-
Toplam	(276)	(28.627.119)	(60.324)	-



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 Ocak 2025 – 30 Haziran 2025- 31.12.2024 ve 2023 Hesap Dönemlerine Ait Finansal Tablolara ve Açıklayıcı Dipnotlar

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

NOT 22- PARASAL KAZANÇ/(KAYIP)

Parasal Kazanç/(Kayıp)	1.01.2025	1.01.2024
	30.06.2025	31.12.2024
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	216.092.066	403.991.054
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	16.497.411	12.593.834
Ertelenmiş Vergi	(131.556.786)	-
Gelir Tablosu Endekslemesi	(17.502.019)	(65.261.786)
Stoklar	21.283.148	-
Sermaye	(291.886.565)	(208.516.913)
Geçmiş Yıl Kârları	130.338.476	(301.227.565)
Toplam	(56.734.269)	(158.421.376)

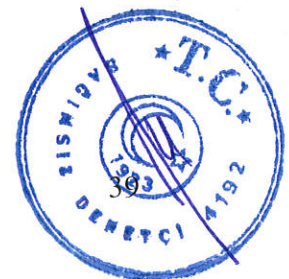
NOT 23- VERGİ GELİR VE GİDERLERİ**a-)Kurumlar Vergisi**

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

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

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Kısa Vadeli Karşılıklar	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024	31.12.2023
Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	28	15.375	14.842	-
Toplam	28	15.375	14.842	-

Vergi Gelir/(Gideri)	1.01.2025	1.01.2024	1.01.2024	1.01.2023
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024	31.12.2023
Dönemin Vergi Geliri/(Gideri)	-	-	-	-
Ertelenen Vergi Geliri/(Gideri)	(193.758.539)	(51.336.792)	(22.157.695)	-
Faaliyet Vergi Gelir/(Gideri)	(193.758.539)	(51.336.792)	(22.157.695)	-



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 Ocak 2025 – 30 Haziran 2025- 31.12.2024 ve 2023 Hesap Dönemlerine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

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

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 muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'lere göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

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

(31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

	30.06.2025		31.12.2024	
	Geçici Fark	Ertelenen Vergi Etkisi	Geçici Fark	Ertelenen Vergi Etkisi
YAG (Arsa-Bina) Değerleme Farkı*	1.194.762.981	(358.428.894)	914.569.428	(171.481.768)
Binaların Değerleme Farkı	43.706.054	(13.111.816)	43.706.054	(8.194.885)
MDV MODV Düzeltme ve Amortisman Farkları	6.314.940	(1.894.482)	-	-
Ertelenen Vergi Varlığı (Yükümlülüğü)	1.244.783.975	(373.435.192)	958.275.482	(179.676.653)

	1.01.2025	1.01.2024
	30.06.2025	31.12.2024
Vergi Gelir Gideri		
Dönem başı açılış bakiyesi	(179.676.653)	(225.540.677)
Gelir tablosuna intikal eden	(193.758.539)	51.336.792
Diğer kapsamlı gelire intikal eden	-	(5.472.768)
Dönem sonu kapanış bakiyesi	(373.435.192)	(179.676.653)



RAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

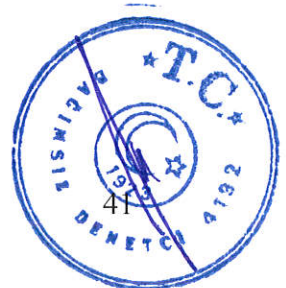
1 Ocak 2025 – 30 Haziran 2025- 31.12.2024 ve 2023 Hesap Dönemlerine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

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

NOT 24- PAY BAŞINA KAZANÇ

Şirket'in sermayesi her biri 1 TL 500.000.000 adet hisse senedinden oluşmaktadır. Hisse başına kâr/(zarar) miktarı, net dönem kâr/(zararının), şirket hisselerinin yıl içindeki ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır (31.12.2024: 1 TL 453.767.123 adet)

Pay Başına Kazanç/(Kayıp)	1.01.2025	1.01.2024
	30.06.2025	31.12.2024
a.Dönem Net Kârı/(Zararı)	50.208.490	337.367.356
b.Karşılaştırılabilir Hisse Adedi	500.000.000	453.767.123
a/b.Pay Başına Kazanç/(Kayıp)	0,10041698	0,74348127



RAL PRESTİJ GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

01.01.2024-31.12.2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 25- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Kredi Riski

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

30.06.2025	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer	İlişkili Taraf	Diğer	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	131.500	761.670	-	62.337	16.112
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	131.500	761.670	-	62.337	16.112
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 PRESTİJ GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

01.01.2024-31.12.2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

30.06.2024	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer	İlişkili Taraf	Diğer	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski	17.501	267.844	-	49.276	182.439
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı		0			
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	17.501	267.844	-	49.276	182.439
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 değerim teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değerim teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-



RAL PRESTİJ GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

01.01.2024-31.12.2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL.") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer	İlişkili Taraf	Diğer	
31.12.2024	17.501	267.844	-	49.276	140.338
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan 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	17.501	267.844	-	49.276	140.338
B. Koşulları yeniden görülmüş 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 PRESTİJ GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

01.01.2024-31.12.2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satım alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

31.12.2023	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer	İlişkili Taraf	Diğer	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	-	-	-	7.307.041
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	7.307.041
B. Koşulları yeniden görülmüş 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 PRESTİJ GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

01.01.2024-31.12.2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satım alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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 gerçekleştirmektedir. Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

30.06.2025	Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
	Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	27.305.157	27.305.157	27.305.157	-	-	-
	Finansal Borçlar	-	-	-	-	-	-
	Kiralama İşlemlerinden Yükümlülükler	1.764.161	1.764.161	1.764.161	-	-	-
	Ticari Borçlar	24.658.639	24.658.639	24.658.639	-	-	-
	Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	882.357	882.357	882.357	-	-	-
	Karşılıklar	-	-	-	-	-	-

30.06.2024	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	201.208	201.208	201.208	-	-	-
	Finansal Borçlar	-	-	-	-	-	-
	Kiralama İşlemlerinden Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
	Ticari Borçlar	13.986	13.986	13.986	-	-	-
	Diğer Borçlar	187.222	187.222	187.222	-	-	-
	Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	-	-	-	-	-	-
	Karşılıklar	-	-	-	-	-	-



RAL PRESTIJ GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

01.01.2024-31.12.2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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	29.523.254	29.523.254	29.523.254	-	-	-
	Finansal Borçlar	-	-	-	-	-	-
	Kiralama İşlemlerinden Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
	Ticari Borçlar	664.400	664.400	664.400	-	-	-
	Diğer Borçlar	28.727.616	28.727.616	28.727.616	-	-	-
	Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	131.238	131.238	131.238	-	-	-
	Karşılıklar	-	-	-	-	-	-

31.12.2023	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	21.767	21.767	21.767	-	-	-
	Finansal Borçlar	-	-	-	-	-	-
	Kiralama İşlemlerinden Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
	Ticari Borçlar	21.767	21.767	21.767	-	-	-
	Diğer Borçlar	-	-	-	-	-	-
	Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	-	-	-	-	-	-
	Karşılıklar	-	-	-	-	-	-



RAL PRESTİJ GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

01.01.2024-31.12.2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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 (31.12.2023: Bulunmamaktadır.).

Sermaye Riski Yönetimi

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

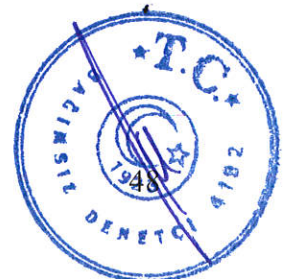
Şirket sermayeyi borç/sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran net yükümlülüğün toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net yükümlülük, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam yükümlülük tutarından düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, bilançoda gösterildiği gibi özsermaye ile net yükümlülüğün toplanmasıyla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

	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024	31.12.2023
Toplam Yükümlülük	151.981.540	209.297.082	203.597.694	225.562.444
Ekai: Nakit ve Nakit Benzerleri (-)	(16.289)	(150.318)	(182.678)	(8.525.411)
Net Yükümlülük	151.965.251	209.146.764	203.415.016	217.037.033

	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024	31.12.2023
Net Yükümlülük	151.965.251	209.146.764	203.415.016	217.037.033
Toplam Özkaynaklar	2.183.170.295	2.132.961.805	1.558.442.147	1.274.784.236
Toplam Sermaye	2.335.135.546	2.342.108.569	1.761.857.163	1.491.821.269
Net Yükümlülük/Toplam Sermaye Oranı	7%	9%	12%	15%

	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024	31.12.2023
Dönen Varlıklar	228.118.397	477.226.110	527.506.047	137.954.307
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	27.503.143	29.620.429	214.713	21.767
Cari Oran	8,29	16,11	2456,80	6337,77

	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024	31.12.2023
Finansal Borçlar	-	-	-	-
Toplam Aktif	2.562.825.482	2.342.258.888	1.762.039.841	1.500.346.680
Finansal Borçlar/Toplam Aktif	-	-	-	-



RAL PRESTİJ GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

01.01.2024-31.12.2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

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

Finansal Varlıklar

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

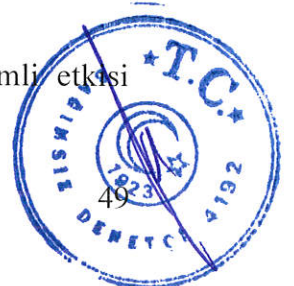
Finansal Yükümlülükler

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

Gerçeğe Uygun Değer Hiyerarşi Tablosu

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

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



RAL PRESTİJ GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

01.01.2024-31.12.2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

30.06.2025	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Gerçeğe Uygun Değerle Değerlenen Kalemler			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	2.280.777.984	-

31.12.2024	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Gerçeğe Uygun Değerle Değerlenen Kalemler			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	1.532.500.000	-

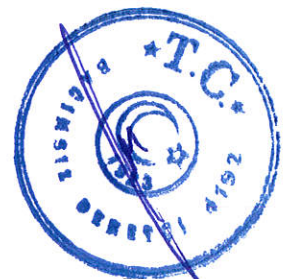
31.12.2023	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Gerçeğe Uygun Değerle Değerlenen Kalemler			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	1.897.593.382	-

NOT 27- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

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

Bulunmamaktadır.



RAL PRESTİJ GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

01.01.2024-31.12.2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolarda ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

	Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili Düzenleme	30.06.2025	31.12.2024
A	Para ve Sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	16.112	150.111
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak etiketleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a)	2.408.860.722	1.910.339.450
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
D	İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
E	Diğer varlıklar		175.231.796	431.769.327
F	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	2.584.108.630	2.342.258.888
G	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	-	-
H	Diğer finansal yükümlülükleri	III-48.1. Md. 31	-	-
I	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
J	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	24.483.504	28.565.866
K	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	2.183.170.295	2.132.961.805
L	Diğer kaynaklar		376.454.831	180.731.217
M	Toplam kaynaklar (Pasif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	2.584.108.630	2.342.258.888



RAL PRESTİJ GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

01.01.2024-31.12.2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolara ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili Düzenleme	30.06.2025	31.12.2024
A	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A 1	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A 2	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B 1	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
B 2	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 24 / (a)	-	-
C 1	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	-	-
C 2	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
N	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	16.112	150.111



RAL PRESTİJ GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

01.01.2024-31.12.2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oranı
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0,00%	0,00%	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (c) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a),(b)	93,22%	81,56%	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,00%	0,01%	≤ %49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0,00%	0,00%	≤ %49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0,00%	0,00%	≤ %20
6 İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 / I(a)	0,00%	0,00%	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	1,12%	1,34%	≤ %500
8 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,00%	0,00%	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (I)	0,00%	0,01%	≤ %10

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK'nın II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca solo finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı 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 uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

