UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.
1 OCAK – 30 EYLÜL 2026 DÖNEMİ
FAALİYET RAPORU

İçindekiler

1. ŞİRKET BİLGİLERİ 3
2. SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI 4
3. BAĞLI ORTAKLIKLAR VE İŞTİRAKLER 4
4. YÖNETİM KURULU 4
   4.1. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları 6
   4.2. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler 7
5. ORGANİZASYON ŞEMASI 8
6. RİSK YÖNETİMİ VE POLİTİKALAR 8
7. RAPORLAMA DÖNEMİ İÇERİSİNDEKİ ÖNEMLİ GELİŞMELER 10
8. ŞİRKET FİNANSAL TABLOLARI 13
9. İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ 14
9.1. Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Menfaatler & Personele İlişkin Bilgiler 14
9.2. İlişkili Taraflarla Alım Satım İşlemleri 15
10. DAVALARA İLİŞKİN BİLGİLER 15
11. YIL İÇİNDE YAPILAN BAĞIŞLAR HAKKINDA BİLGİLER 15
12. YAPILAN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME FAALİYETLERİ 15
13. RAPORLAMA DÖNEMİ SONRASI ÖNEMLİ GELİŞMELER 15

1. ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirketimiz 1995 yılında finansal kiralama konusunda faaliyet göstermek üzere Site Finansal Kiralama Anonim Şirketi unvanı altında kurulmuş, 2002 yılında Şirket unvanı, FFK Fon Finansal Kiralama Anonim Şirketi olarak değiştirilmiştir.

Şirketimiz Toprak Finansal Kiralama A.Ş.'nin %83,8 oranındaki hissesini 2005 yılında Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu'ndan ve %1,2 oranındaki hissesini de daha sonraki tarihlerde küçük ortaklardan satın almak suretiyle, Toprak Finansal Kiralama A.Ş.'nin %85 oranındaki hissesine sahip olmuştur. 06.10.2006 tarihinde, bağlı ortaklığı Toprak Finansal Kiralama A.Ş.'nin tüm varlık ve yükümlülüklerini devralmak suretiyle birleşmesi üzerine Şirketimiz Borsa İstanbul A.Ş. (Borsa)'de işlem gören bir şirket haline gelmiştir.

2015 yılında Şirketimizin unvanı Fon Sınai Yatırımlar A.Ş. ve faaliyet konusu yatırım yönetimi, danışmanlık, alım satım ticareti, ithalat ve ihracat işleri şeklinde değiştirilmiştir. 2016 yılında ise unvanı Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

Şirket'in kuruluş amacı ve konusu, tüm sektörlerde yatırım, danışmanlık, alım-satım ticareti, ithalat ve ihracat yapmaktır. Şirket, amacı ve konusu uyarınca işleri yürütmek için gerekli olan her türlü iş ve işlemi yapabilir.

Unvanı	: Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş.
Ticaret Sicili 'ne Tescil Edilen Merkez Adresi	: Levazım Mah. Vadi Cad. Zorlu Center No:2 İç Kapı No: 141 Beşiktaş/İstanbul
Bağlı Bulunduğu Ticaret Sicil Müdürlüğü	: İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü
Ticaret Sicil Numarası	: 338451-0
İnternet Adresi	: www.ufukyyg.com.tr
Eposta Adresi	: yatirimci.iliskileri@ufukyyg.com.tr
Telefon Numarası	: + 90 533 895 99 60
Ödenmiş Sermaye	: 46.846.881 TL

2. SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Şirketin rapor tarihi itibarıyla sermayesi 46.846.881 TL olup, her biri 1KR değerinde 4.684.688.100 adet paya bölünmüştür.

Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir. Paylar nama yazılıdır.

30.09.2026 tarihi itibarıyla sermayede doğrudan %3 veya daha fazla paya sahip gerçek ve tüzel kişiler aşağıda gösterilmiştir.

UFUK YATIRIM YÖNETİM ve GAYRİMENKUL A.Ş. SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI		
Ortağın Unvanı	**Pay tutarı (TL)**	**Pay oranı (%)**
Lydia Holding A.Ş.	29.494.138,74	62,96
Lydia Yeşil Enerji Kaynakları A.Ş.	2.319.000,00	4,95
Bulls Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1.961.084,52	4,19
Kemal AKKAYA	1.842.357,31	3,93
Diğer	11.230.300,43	23,97
TOPLAM	**46.846.881,00**	**100,00**

3. BAĞLI ORTAKLIKLAR VE İŞTİRAKLER

Bulunmamaktadır.

4. YÖNETİM KURULU

Yönetim Kurulu Üyeleri, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu (TTK)'nun ilgili maddeleri ve sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde Şirket Esas Sözleşmesi'nin 16. ve 17. maddesinde belirtilen yetkileri haizdir. Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam olunur. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn) ve ilgili diğer mevzuatla ve genel kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder. Genel müdür, yönetim kurulu kararları doğrultusunda ve TTK, SPKn, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tebliğleri ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre Şirketi yönetmekle yükümlüdür. Şirkette görev alacak denetçilerin TTK ve Sermaye Piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz olması zorunludur.

Yönetim kurulu üyelerinin, TTK'nın "Şirketle İşlem Yapma, Şirkete Borçlanma Yasağı" başlıklı 395. maddesinin birinci fıkrası ve "Rekabet Yasağı" başlıklı 396. maddeleri çerçevesinde işlem yapabilmeleri ancak Genel Kurul'un onayı ile mümkündür.

Şirketimizin 09.12.2024 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında Kurumsal Yönetim İlkeleri ile ilgili Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak Yönetim Kurulu üyeleri 3 yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmiştir.

30.09.2026 tarihi itibarıyla Şirket Yönetim Kurulu aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

YÖNETİM KURULU			
Adı Soyadı	**Görevi**	**Seçildiği Genel Kurul Tarihi ve Görev Süresi**	**Ortaklık Dışında Almış Olduğu Görevler**
Enver ÇEVİK	Yönetim Kurulu Başkanı	09.12.2024; 3 yıl	Lydia Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı- Lydia Yeşil Enerji Kaynakları A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı- Çeşitli Şirketlerde Yönetim Kurulu Başkan ve Başkan Vekillikleri
Kemal AKKAYA	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	09.12.2024; 3 yıl	Çeşitli Şirketlerde Yönetim Kurulu Başkan ve Başkan Vekillikleri
Dr. Abdullah YAVAŞ	Yönetim Kurulu Üyesi	22.05.2026 tarihli yönetim kurulu kararı ile selefinin süresini tamamlamak ve ilk genel kurulun onayına sunulmak üzere seçilmiştir.	Çeşitli Şirketlerde Yönetim Kurulu Üyelikleri

Raporlama dönemi sonu itibarıyla görevde bulunan Yönetim Kurulu üyelerimize yukarıda yer verilmiş olmakla birlikte, Yönetim Kurulu'nda yer alan bağımsız üyelerde değişiklikler meydana gelmiştir. Şirketimizin bağımsız yönetim kurulu üyeleri Sayın Uğur GÜLEN ve Sayın Tuba ERTUGAY, sırasıyla 17.09.2026 ve 21.09.2026 tarihleri itibarıyla kendi istekleriyle görevlerinden istifa ettiklerini Şirketimize bildirmişlerdir. Yönetim Kurulumuzun 17.09.2026 ve 21.09.2026 tarihli toplantılarında söz konusu istifaların kabul edilmesine karar verilmiş olup, Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda boşalan bağımsız yönetim kurulu üyeliklerine yeni üye atanmasına ilişkin süreç başlatılmıştır.

Bu kapsamda, 15.10.2026 tarihli Yönetim Kurulu kararı uyarınca, Sayın Fatih AYDOĞAN ve Sayın Serkant DORUM yapılacak ilk genel kurulun onayına sunulmak üzere ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde bağımsız yönetim kurulu üyeliklerine atanmış olup, söz konusu üyelerin bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görevlendirilmelerine ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'na gerekli başvurular yapılmıştır.

Yönetim Kurulumuz, gerçekleştirilen atamalar sonrasında aşağıdaki şekilde teşkil edilmiştir:

YÖNETİM KURULU			
Adı Soyadı	**Görevi**	**Seçildiği Genel Kurul Tarihi ve Görev Süresi**	**Ortaklık Dışında Almış Olduğu Görevler**
Enver ÇEVİK	Yönetim Kurulu Başkanı	09.12.2024; 3 yıl	Çeşitli Şirketlerde Yönetim Kurulu Başkan ve Başkan Vekillikleri

YÖNETİM KURULU			
Adı Soyadı	**Görevi**	**Seçildiği Genel Kurul Tarihi ve Görev Süresi**	**Ortaklık Dışında Almış Olduğu Görevler**
Kemal AKKAYA	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	09.12.2024; 3 yıl	Çeşitli Şirketlerde Yönetim Kurulu Başkan ve Başkan Vekillikleri
Dr. Abdullah YAVAŞ	Yönetim Kurulu Üyesi-Genel Müdür (V)	22.05.2026 tarihli yönetim kurulu kararı ile selefinin süresini tamamlamak ve ilk genel kurulun onayına sunulmak üzere seçilmiştir.	Çeşitli Şirketlerde Yönetim Kurulu Üyelikleri
Fatih AYDOĞAN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	15.10.2026 tarihli yönetim kurulu kararı ile selefinin süresini tamamlamak ve ilk genel kurulun onayına sunulmak üzere seçilmiştir	Öğretim Görevlisi
Serkant DORUM	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	15.10.2026 tarihli yönetim kurulu kararı ile selefinin süresini tamamlamak ve ilk genel kurulun onayına sunulmak üzere seçilmiştir	

4.1. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları

Bağımsız yönetim kurulu üyelerimiz, ilgili mevzuat ve Esas Sözleşme çerçevesinde bağımsız olduğuna ilişkin aşağıda örneği bulunan beyanı sunmuşlardır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM ve GAYRİMENKUL A.Ş.'de,

a) Şirket, Şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığını,

b) Son beş yıl içerisinde, başta Şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı veya Yönetim Kurulu üyesi olmadığımı,

c) Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

d) Mevzuata uygun olarak, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı,

e) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşik sayıldığımı,

f) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

g) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olduğumu,

h) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla Yönetim Kurulu üyeliği yapmadığımı,

i) Aynı kişinin, Şirketin veya Şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu,

j) Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,

beyan ederim.

4.2. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler

Şirketimizin bağımsız yönetim kurulu üyeliklerine ilişkin olarak önceki bölümlerde detaylarına yer verilen değişiklikler, Yönetim Kurulu bünyesindeki komitelerin oluşumunu ve mevcut üyelik yapılarını etkilemiştir. Raporlama dönemi sonu ile işbu Faaliyet Raporu'nun yayımlanması arasındaki süreçte bağımsız yönetim kurulu üye atamaları gerçekleştirilmiş ve bu gelişmeler doğrultusunda Yönetim Kurulu bünyesindeki komitelerin teşkil edilmesine ve üyelik yapılarının belirlenmesine ilişkin çalışmalar tamamlanmıştır.

Bu kapsamda, işbu Faaliyet Raporu'nun yayımlandığı tarih itibarıyla Yönetim Kurulu bünyesindeki komitelerin oluşumuna ve üyelik yapılarına aşağıda yer verilmiştir. Ayrıca Yönetim Kurulu komitelerinin çalışma esaslarına, Şirketimizin kurumsal internet sitesinde yer alan https://www.ufukyyg.com.tr/tr/komiteler-1 linkinden ulaşılabilmektedir.

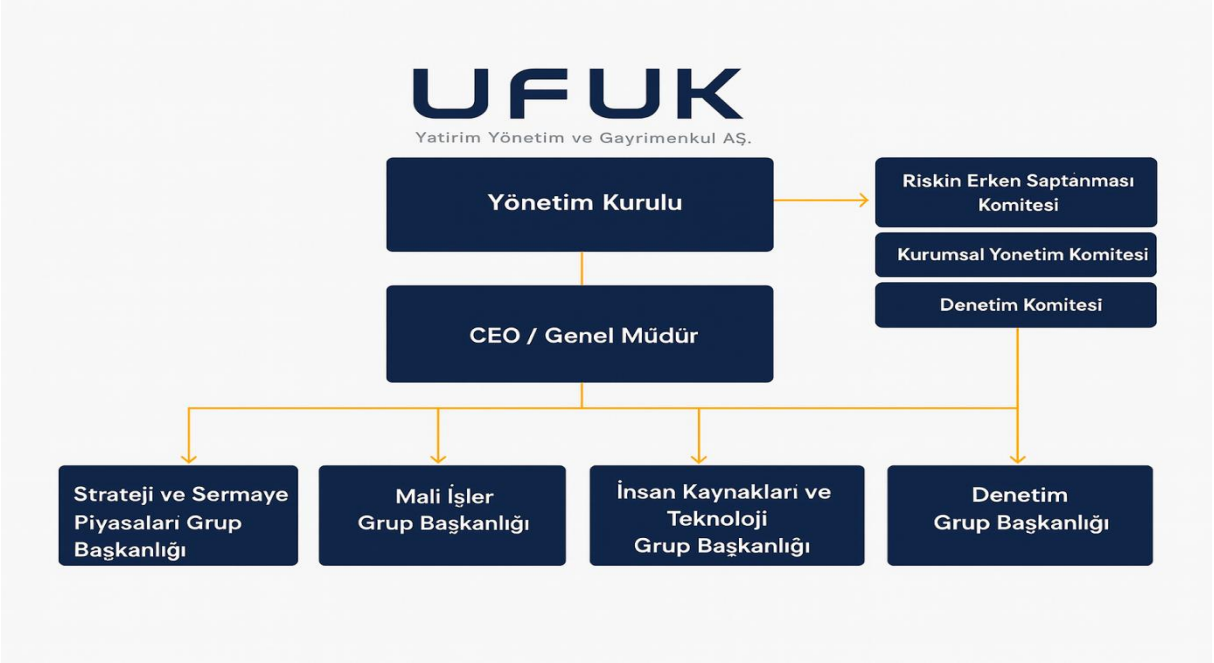
Denetim Komitesi	
Komite Başkanı	Fatih AYDOĞAN
Komite Üyesi	Serkant DORUM
Riskin Erken Saptanması Komitesi	
Komite Başkanı	Fatih AYDOĞAN
Komite Üyesi	Serkant DORUM

Kurumsal Yönetim Komitesi*	
Komite Başkanı	Fatih AYDOĞAN
Komite Üyesi	Serkant DORUM
Komite Üyesi**	Burak Hasan TOSUN

*Aday gösterme ve Ücret Komitesi kurulmamış olup bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

**Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi.

5. ORGANİZASYON ŞEMASI



6. RİSK YÖNETİMİ VE POLİTİKALAR

Risk Yönetimi

Şirket faaliyetleri ile ilgili riskler; Stratejik Riskler, Finansal Riskler (Piyasa Riski, Kredi Riski ve Likidite Riski), Operasyonel Riskler, Uyum Riskleri ve İtibar Riskleri olmak üzere 5 kategoride sınıflandırılmaktadır:

1) Stratejik Riskler: Şirketin uzun vadeli performansını, hedeflerini veya rekabet avantajlarını olumsuz etkileyebilecek yönetim kararları, piyasa dinamikleri ve müşteri tercihlerinde değişiklikler, rekabet yapısında değişiklikler, teknolojik gelişmeler, mevzuat değişiklikleri gibi potansiyel tehdit, belirsizlik veya zorlukları ifade etmektedir.

2) Finansal Riskler: Şirketin finansal piyasalar veya operasyonlarında karşılaşabileceği potansiyel finansal kayıpları ifade etmekte olup, kredi riski, piyasa riski, likidite riski ve faiz oranı riski gibi çeşitli biçimlerde ortaya çıkabilir.

- *Piyasa Riski:* Piyasa fiyat ve oranlarının oynaklığı yüzünden Şirketin sahip olduğu finansal varlıkların maruz kalabileceği zarar riskidir. Piyasa riski tabi olduğu varlığa bağlı olarak finansal araçlar fiyat riski, faiz oranı riski, döviz kuru riski, emtia fiyat riski şeklinde alt risklere ayrılmaktadır.

- *Kredi Riski*: Tarafların sözleşmeden doğan yükümlülüklerini yerine getirememesi nedeniyle diğer tarafın uğrayabileceği zarar riskini ifade eder. Borcun vadesinde ödenmemesi (temerrüt riski), ödeme gücünün bulunmaması (iflas riski), derecelendirme kuruluşlarının not indirimleri (derecelendirme riski), karşılıklı yükümlülüklerin yerine getirilmemesi (karşı taraf - takas riski) şeklinde alt kategorilere ayrılmaktadır.

- ***Likidite Riski:*** Şirketin yeterli varlığı olmasına rağmen kısa vadeli borcunu ödeyebilecek kadar likit varlıklara sahip olmaması veya borcunu yenileyememesi durumunda nakit ödeme yükümlülüklerini yerine getirememesi veya fon çıkışı talebini karşılayamaması durumunda ortaya çıkabilecek finansman riski ile varlıkların paraya çevrilmek istendiğinde hemen alıcı bulunamaması yüzünden zarar görme riskini ifade eden piyasa likidite riski şeklinde iki alt kategoriye ayrılmaktadır. Likidite riskleri önlem alınmazsa temerrüt ve iflas risklerine dönüşme potansiyeli taşırlar.

3) Operasyonel Riskler: Faaliyetlerin, işlerin, görevlerin veya süreçlerin kötü yönetimi, ihmal, hata, arızalar, hile, hırsızlık, kötü niyetli davranışlar, sistem kesinti veya çökmeleri, terörist eylemler, siber saldırılar, deprem, yangın, su baskını, diğer doğal afetler gibi dışardan ve/veya içerden kaynaklanabilecek her tür zarar riski olarak tanımlanmaktadır.

4) Uyum Riskleri: Şirketin tabi olduğu mevzuata aykırılıklar nedeniyle muhatap olabileceği potansiyel idari ve adli yaptırımları ile Şirketin taraf olduğu sözleşmelerle ilgili potansiyel hukuki ihtilafları ifade eder. Uyumluluk riskleri arasında mevzuat gerekliliklerinin yerine getirilememesi, iç düzenleme ve politikaların ihlali veya etik standartlardaki eksiklikler yer alabilir.

5) İtibar Riskleri: Şirketin, mali sağlamlığına olan güven kaybı veya paydaşlara adil davranılmadığı algısı yüzünden kamuoyu algısında bir kayıp yaşaması tehlikesidir. Zayıf müşteri hizmetleri, ürün arızaları, etik olmayan uygulamalar ve olumsuz tanıtım gibi çeşitli şekillerde ortaya çıkabilir. İtibar kaybı, müşteri güveninin kaybına, satışların azalmasına ve marka imajına kalıcı zararlar verebilir.

Dönem boyunca şirket faaliyetlerine ilişkin riskler, ilgili politika ve prosedürler çerçevesinde düzenli olarak izlenmiş ve değerlendirilmiştir. Yapılan incelemeler sonucunda, raporlama döneminde önemli bir aykırılık veya risk yönetim süreçlerini olumsuz etkileyecek herhangi bir husus tespit edilmemiştir.

Şirketimizin kurumsal yönetim uygulamaları kapsamında kamuya açıklanan politikalarına Şirketimizin kurumsal internet sitesinde yer alan https://www.ufukyyg.com.tr/tr/politikalar linkinden ulaşılabilmektedir.

7. RAPORLAMA DÖNEMİ İÇERİSİNDEKİ ÖNEMLİ GELİŞMELER

Olağan Genel Kurul

- Şirketimizin 2025 yılı faaliyetlerinin görüşüldüğü Olağan Genel Kurul Toplantısı aşağıda yer alan gündem ile 04.05.2026 tarihinde yapılmıştır.

04/05/2026 TARİHLİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI GÜNDEMİ

1. Açılış ve Toplantı Başkanı'nın seçilmesi, toplantı tutanağının Toplantı Başkanlığı'nca imzalanması için yetki verilmesi,

2. Şirket Yönetim Kurulu'nca hazırlanan 2025 yılı Faaliyet Raporunun okunması, müzakeresi ve onaylanması,

3. 2025 yılı hesap dönemine ilişkin Bağımsız Denetim Rapor Özeti'nin okunması,

4. 2025 yılı hesap dönemine ilişkin Finansal Tabloların okunması, müzakeresi ve onaylanması,

5. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket'in 2025 yılı faaliyetlerinden dolayı ayrı ayrı ibra edilmesi,

6. 2025 yılı karının dağıtılmaması teklifinin müzakere edilerek karar alınması,

7. Sermaye Piyasası Kurulu II-17.1 Kurumsal Yönetim Tebliği Gereğince Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilere Yıl İçerisinde Sağlanan Menfaatler Hakkında Pay Sahiplerine Bilgi Verilmesi,

8. Yönetim Kurulu Üyelerine 2026 Yılı İçin Verilecek Huzur Haklarının Belirlenmesi ve Karara Bağlanması,

9. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince Yönetim Kurulu tarafından yapılan Bağımsız Denetim Kuruluşu seçiminin onaylanması,

10. Şirket'in 2025 yılı içinde yaptığı bağışlar hakkında Genel Kurul'a bilgi verilmesi ve 2026 yılında yapılacak bağışlar için üst sınır belirlenmesi,

11. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince, Şirket'in 2025 yılında üçüncü kişiler lehine verdiği teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir ve menfaatler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi,

12. Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerine, Yönetim Kurulu Üyelerine, üst düzey yöneticilere ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarına; Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri çerçevesinde izin verilmesi ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği doğrultusunda 2025 yılı içerisinde bu kapsamda gerçekleştirilen işlemler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi,

13. Dilek ve Görüşler

İlgili Genel Kurul Toplantı Tutanağı ve diğer dokümanlara Şirketimiz internet sitesi https://www.ufukyyg.com.tr ve https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1600603 linklerinden ulaşılabilir.

- 13.02.2026 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş. yönetimi tarafından Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) esas alınarak hazırlanan ve Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından bağımsız denetimden geçirilen 1 Ocak 2025 – 31 Aralık 2025 hesap dönemine ilişkin finansal tablolar incelenmiş ve kabul edilmiştir. Şirketimizin, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 sayılı Tebliği hükümlerine uygun olarak hazırlanan ve bağımsız denetimden geçmiş 01.01.2025 – 31.12.2025 hesap dönemine ait finansal tablolarına göre 509.631.231 TL tutarında net dönem kârı elde edilmiştir. Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre tutulan yasal kayıtlara göre 624.736.778,28 TL geçmiş yıl zararı bulunması ve cari yıl kârının söz konusu zararlarla mahsup edilmesi sonucu dağıtılabilir kâr oluşmamıştır. Bu çerçevede; yasal kayıtlarında yer alan geçmiş yıl zararlarının mahsup edilmesi sonrasında dağıtılabilir kâr oluşmaması nedeniyle 2025 hesap dönemine ilişkin olarak kâr dağıtımı yapılmamasına bu hususun Genel Kurul'a teklif edilmesine karar verilmiştir.

  Genel Kurul toplantısında yapılan oylama sonucunda kar dağıtımı yapılmamasına karar verilmiştir.
- Yönetim Kurulumuz tarafından, Denetimden Sorumlu Komite'nin görüşü alınarak, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca belirlenen esaslara uygun olarak, Şirketimizin 2026 yılı hesap dönemindeki finansal raporlarının denetlenmesi ile bu kanunlardaki ilgili düzenlemeler kapsamındaki diğer faaliyetleri yürütmek üzere Any Partners Bağımsız Denetim A.Ş.'nin seçilmesi Genel Kurul'da kabul edilmiştir. Bu karar 07.05.2026 tarihinde tescil edilmiş, 07.05.2026 tarih ve 11578 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan edilmiştir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü

- Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi ve Kurumsal Yönetim Komitesi üyesi olarak görev yapmakta olan Sn. Hakkı Umut SELEN, 05.05.2026 tarihinde görevinden istifa etmiştir. Yerine, 05.05.2026 tarihli Yönetim Kurulu kararıyla, Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme lisanslarına sahip Sn. Fehmi TÜTÜNCÜ'nün Şirketimizde Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi ve Kurumsal Yönetim Komitesi üyesi olarak atanmasına karar verilmiştir. 20.08.2026 tarihinde ise Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından Sn. Fehmi TÜTÜNCÜ'nün yerine, Sn. Burak Hasan TOSUN'un Şirketimizde Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi ve Kurumsal Yönetim Komitesi üyesi olarak atanmasına karar verilmiştir.

Dönem İçerisinde Yönetim Kurulu'nda Meydana Gelen Değişiklikler

- Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Dr. Semra DEMİRCİOĞLU 22.05.2026 tarihinde görevinden ayrılmıştır. Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 22.05.2026 tarihli toplantısında; Türk Ticaret Kanunu'nun 363'üncü maddesi uyarınca, boşalan Yönetim Kurulu Üyeliğine, yapılacak ilk Genel Kurul'un onayına sunulmak üzere Sn. Dr. Abdullah YAVAŞ'ın kalan görev süresini tamamlamak üzere seçilmesine karar verilmiştir.
- Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Prof. Dr. Duygu AYDIN 10.06.2026 tarihinde görevinden istifa etmiştir. Kurumsal Yönetim Komitemizin önerisi doğrultusunda, Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 10.06.2026 tarihli toplantısında; Sn. Prof. Dr. Duygu AYDIN'ın Yönetim Kurulu Üyeliğinden istifası nedeniyle boşalan üyeliğe, Türk Ticaret Kanunu'nun 363 üncü maddesi uyarınca ayrılan üyenin kalan görev süresini tamamlamak üzere Sn. Tuba ERTUGAY'ın Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmasına karar verilmiştir.
- Raporlama dönemi içerisinde, Şirketimizin bağımsız yönetim kurulu üyeleri Sayın Uğur Gülen ve Sayın Tuba Ertugay, sırasıyla 17.09.2026 ve 21.09.2026 tarihleri itibarıyla kendi istekleriyle görevlerinden istifa ettiklerini Şirketimize bildirmişlerdir. Yönetim Kurulumuzun 17.09.2026 ve 21.09.2026 tarihli toplantılarında, söz konusu istifaların kabul edilmesine ve istifalar nedeniyle boşalan bağımsız yönetim kurulu üyelikleri için ilgili mevzuatta öngörülen bağımsızlık kriterlerini haiz adayların belirlenmesine yönelik gerekli çalışmaların yürütülmesine ve adayların belirlenmesini müteakip ilgili mevzuat kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu'na gerekli başvuruların yapılmasına karar verilmiştir.
- Bu kapsamda, 15.10.2026 tarihli Yönetim Kurulu kararı uyarınca, Sayın Fatih AYDOĞAN ve Sayın Serkant DORUM yapılacak ilk genel kurulun onayına sunulmak üzere ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde bağımsız yönetim kurulu üyeliklerine atanmış olup, söz konusu üyelerin bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görevlendirilmelerine ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'na gerekli başvurular yapılmıştır.

Kamuoyu Açıklamaları

- İşbu faaliyet raporu dönemi ile yayımlanma döneminde Ülkemiz sermaye piyasalarında yaşanan gelişmelere bağlı olarak, kamuoyunda Şirketimiz hakkında yer alan haberlere ilişkin olarak, yatırımcılarımızın ve kamuoyunun doğru ve eksiksiz bilgilendirilmesini teminen, özel durum açıklamaları yapılmış olup konuya ilişkin bilgilere 23.09.2026 ve 13.10.2026 tarihli KAP açıklamasına ilişkin bağlantı üzerinden https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1666949 , https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1680406 ulaşılabilmektedir.

8. ŞİRKET FİNANSAL TABLOLARI

- **FİNANSAL DURUM TABLOSU**

	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 30.09.2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2025
VARLIKLAR		
Dönen Varlıklar		
Nakit ve Nakit Benzerleri	45.191	4.789
Finansal Yatırımlar	96.313.922	108.905.679
Diğer Alacaklar	3.434.291	-
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	*3.434.291*	-
Peşin Ödenmiş Giderler	229.849	796.001
Diğer Dönen Varlıklar	31.972.163	42.260.205
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	**131.995.416**	**151.966.674**
Duran Varlıklar		
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.312.995.168	3.312.995.168
Maddi Duran Varlıklar	183.045	207.528
TOPLAM DURAN VARLIKLAR	**3.313.178.213**	**3.313.202.696**
TOPLAM VARLIKLAR	**3.445.173.629**	**3.465.169.370**
KAYNAKLAR		
Kısa Vadeli Yükümlülükler		
Kısa Vadeli Borçlanmalar	2.085	-
Ticari Borçlar	5.180	676
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	*5.180*	*676*
Diğer Borçlar	1.137.192	1.247.840
İlişkili taraflara diğer borçlar	*225.500*	-
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	*911.692*	*1.247.840*
Ertelenmiş Gelirler	149.201	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	281.387	234.714
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**1.575.045**	**1.483.230**
Uzun Vadeli Yükümlülükler		
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	417.815.500	416.393.278
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**417.815.500**	**416.393.278**
ÖZKAYNAKLAR		
Ödenmiş Sermaye	46.846.881	46.846.881
Sermaye Düzeltme Farkları	1.343.612.466	1.343.612.466
Geri Alınmış Paylar (-)	-7.552.770	-7.552.770
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	179.159.547	179.159.547
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	1.485.226.738	851.666.711
Net Dönem Karı/Zararı	-21.509.778	633.560.027
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	**3.025.783.084**	**3.047.292.862**
TOPLAM KAYNAKLAR	**3.445.173.629**	**3.465.169.370**

- **KAR VEYA ZARAR TABLOSU**

	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.2026 30.09.2026	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.2025 30.09.2025	01.07.2026 30.09.2026	01.07.2025 30.09.2025
Hasılat	-	-	-	-
Satışların Maliyeti (-)	-	-	-	-
BRÜT KAR (ZARAR)	**-**	**-**	**-**	**-**
Genel Yönetim Giderleri (-)	-17.785.989	-10.612.085	-4.474.606	-3.279.920
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	73	1.239.288	21	-545.714
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-311.974	-9.805.525	-882	802.999
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)	**-18.097.890**	**-19.178.322**	**-4.475.467**	**-3.022.635**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	27.806.694	810.918.578	9.173.695	-59.603.896
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)	**9.708.804**	**791.740.256**	**4.698.228**	**-62.626.531**
Finansman Gelirleri	-	32.620.892	-	10.905.061
Finansman Giderleri	-5.872	-42.089	-	44.038
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	-29.790.488	23.947.262	-7.098.063	-21.245.973
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)	**-20.087.556**	**848.266.321**	**-2.399.835**	**-72.923.405**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	**-1.422.222**	**-326.461.769**	**-314.197**	**33.522.895**
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	-1.422.222	-326.461.769	-314.197	33.522.895
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)	**-21.509.778**	**521.804.552**	**-2.714.032**	**-39.400.510**
DÖNEM KARI (ZARARI)	**-21.509.778**	**521.804.552**	**-2.714.032**	**-39.400.510**
Pay başına kazanç / (kayıp)	**-0,0046**	**11,1385**	**0,0006**	**0,8410**

9. İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ

9.1.Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Menfaatler & Personele İlişkin Bilgiler

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar tutarı ücret, prim, SGK primleri ve Yönetim Kurulu Üyelerine ödenen huzur haklarını içermektedir. Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	30.09.2026	30.09.2025
Yönetim Kurulu Huzur Hakkı	4.270.983	2.788.180

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla çalışan personeli bulunmamakta olup, Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş.'nin operasyonel, teknik ve mevzuat gereği tüm gerekli personel kaynağı, ana ortaklığı olan Lydia Holding A.Ş. başta olmak üzere dış hizmet alımı yoluyla sağlanmaktadır.

9.2.İlişkili Taraflarla Alım Satım İşlemleri

Rapor dönemine ait ilişkili taraflarla gerçekleştirilen alım satım işlemlerine ilişkin açıklamalara finansal tabloların 19 numaralı dipnotunda yer verilmiştir.

10. DAVALARA İLİŞKİN BİLGİLER

Bulunmamaktadır.

11. YIL İÇİNDE YAPILAN BAĞIŞLAR HAKKINDA BİLGİLER

Rapor dönemindeki bağışlar hakkındaki açıklamalara finansal tabloların 16 numaralı dipnotunda yer verilmektedir.

12. YAPILAN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME FAALİYETLERİ

Bulunmamaktadır.

13. RAPORLAMA DÖNEMİ SONRASI ÖNEMLİ GELİŞMELER

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 4.2.8 numaralı maddesi kapsamında, Şirketimiz Yönetim Kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticileri için mevcut olan Yönetici Sorumluluk Sigortası yenilenmiş olup, konuya ilişkin bilgilere 14.10.2026 tarihli KAP açıklamasına ilişkin bağlantı üzerinden (https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1682248) ulaşılabilmektedir.

Raporlama dönemi sonu ile işbu Faaliyet Raporu'nun yayımlanma tarihi arasındaki dönemde, Şirketimiz yönetim kuruluna bağımsız yönetim kurulu üyelerinin atamaları gerçekleştirilmiş ve yönetim kurulu bünyesindeki komitelerin üyeleri belirlenmiştir. Söz konusu atamalara ve komite üyeliklerine ilişkin detaylı bilgilere, işbu Faaliyet Raporu'nun "Yönetim Kurulu" başlıklı bölümünden ve 15.10.2026 tarihli KAP açıklamasına ilişkin bağlantı üzerinden (https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1682788) ulaşılabilmektedir.

Saygılarımızla,

Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş.
Yönetim Kurulu