

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
NECİP FAZIL MAH. HAMZA YERLİKAYA BUL.
NO: 10 ÜMRANIYE / İSTANBUL

6 Aralık 2022

İlgi: Borsa İstanbul A.Ş. tarafından Kotasyon Yönergesi 7. maddesinin 5. bendi, 8. maddesinin 1/e bendi uyarınca talep edilen hukukçu raporudur.

BAĞIMSIZ HUKUKÇU RAPORU

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun ("SPK") 4. maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulunun ("SPK") Seri: VII, No: 128.1 sayılı Pay Tebliği ("Pay Tebliği") 6. ve 7. maddeleri ve III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin ("GYO Tebliği") 11. maddesi hükmü çerçevesinde, EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket" veya "EYG GYO") sermaye artırımını yoluyla ihraç edeceği 16.500.000 TL nominal değerli 16.500.000 adet B Grubu pay ile mevcut ortak Ömer Faruk Çelik'e ait 8.250.000 TL nominal değerli 8.250.000 adet B Grubu pay olmak üzere toplam 24.750.000 TL nominal değerli 24.750.000 adet B Grubu payın halka arzı ve Borsa İstanbul Anonim Şirketi'ne ("Borsa İstanbul") kote edilmesi çalışmaları kapsamında işbu hukukçu raporu ("Hukukçu Raporu") tarafınıza, Borsa İstanbul'a ve talep edilmesi halinde SPK'ya sunulmak üzere arz edilmektedir.

İşbu Hukukçu Raporu hazırlanırken,

- (i) incelediğimiz tüm belgeleri imzalayan tarafların usulüne uygun olarak kurulmuş ve faaliyette bulundukları ve söz konusu tüzel kişilikleri temsil eden imza sahiplerinin usulünce yetkilendirildiğine;
- (ii) incelediğimiz tüm belgelerdeki imzaların gerçek olduğuna;
- (iii) tarafımıza Borsa İstanbul Hukukçu Raporu Kılavuzu uyarınca asılları sunulamayan ve tasdikli şekilde veya suret olarak sunulan tüm belgelerin doğru, eksiksiz ve orijinalleri ile aynı olduğuna, bu belgelerde tahrifat veya değişiklik yapılmadığına;
- (iv) tarafımızla paylaşılan bilgi ve belgeler haricinde, Hukukçu Raporu'na ilişkin olarak ve Hukukçu Raporu'nun içeriğini etkileyecek nitelikte, başka bir sözleşme, belge veya bilginin mevcut olmadığına, sunulan tüm bilgi ve belgelerin güncel olduğuna ve bu bilgi ve belgelerin güncelliğini etkileyebilecek herhangi bir işlemde bulunulmadığına

ilişkin Şirket'ten beyan alınmıştır.

Şirket ile doğrudan veya dolaylı ilişkisi bulunmayan bağımsız hukukçu sıfatıyla işbu Hukukçu Raporunu verebilmek için yapmış olduğumuz hukuki inceleme çalışmalarında Ek 6'te (*İncelenen Belgeler*) bir listesi sunulan belgeler ("İncelenen Belgeler") tarafımızca incelenmiştir.

İşbu Hukukçu Raporu, Şirket beyanı esas alınarak ve Şirket tarafından sunulan İncelenen Belgeler incelenerek ve bunlara dayanılarak ve Türkiye Cumhuriyeti kanunları ile düzenlemeleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Hukukçu Raporu, tarihi itibarıyla Şirket'in mevcut hukuki durumunu yansıtmaktadır. Yatırımcıları yönlendirme ve teşvik amacıyla hazırlanmamış olan Hukukçu Raporu'nun Şirket tarafından halka arz kapsamında hazırlanacak İzahname'nin bir parçası olarak kullanılması durumunda, yatırımcılar yatırım kararlarını söz konusu İzahname ve tüm eklerinin birlikte değerlendirilmesi sonucunda vermelidirler.

Bu kapsamda, yukarıda bahsedilen belgelerin incelenmesi neticesinde aşağıda belirtilen sonuçlara varılmıştır.

G.Ö. - G.J.

1. ŞİRKET BİLGİLERİ

1.1. Kuruluş ve Unvan

Şirket, 15.09.2021 tarihinde "EYG Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi" unvanı ile 17.131.900 TL kuruluş sermayesi ile İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nde 328164-5 sicil numarası ile tescil edilerek kurulmuştur. Şirket'in kuruluşu 15.09.2021 tarih 10409 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ("TTSG") ilan edilmiştir.

Şirket, EYG Konut ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin ("EYG Konut") tam bölünmesi suretiyle kurulmuş olup, EYG Konut'un tam bölünmesi neticesinde EYG Ofis ve Konut A.Ş. ("EYG Ofis"), EYG Proje ve İnşaat A.Ş. ("EYG Proje") ve Şirket kurulmuştur. Şirket'in kuruluş sermayesi olan 17.131.900 TL, EYG Konut'un tam bölünmesi neticesinde Şirket'e devredilen varlıklardan karşılanmıştır.

Şirket'in kurucu pay sahipleri payların %95,86'sına sahip Ömer Faruk Çelik, %3,04'üne sahip Nuran Çelik, %0,95'ine sahip Ezgi Çelik ve %0,15'ine sahip Yunus Emre Çelik'tir.

Şirket, 31.12.2021 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm amacıyla esas sözleşme değişikliğine izin verilmesi talebiyle SPK'ya başvurmuş ve Şirket'in esas sözleşme değişikliği başvurusu SPK'nın 23.08.2022 tarih ve E-12233903-340.02-25276 sayılı izni ile onaylanmıştır. Akabinde esas sözleşme değişikliği T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 29.08.2022 tarih ve E-50035491-431.02-00077684058 sayılı izni ile onaylanmıştır.

Anılan Esas Sözleşme değişiklikleri Şirket'in 05.09.2022 tarihinde gerçekleşen olağanüstü genel kurul toplantısında kabul edilmiş ve bu husus 08.09.2022 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiştir. Esas Sözleşme değişikliğine ilişkin ilan 13.09.2022 tarihli ve 10659 sayılı TTSG'de yayınlanmış ve Şirket'in unvanı "EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olarak değişmiştir.

İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket'in merkezi Necip Fazıl Mah. Hamza Yerlikaya Bul. No: 10 Ümraniye / İstanbul adresindedir.

1.2. Şubeler

İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla, Şirket'in herhangi bir şubesi bulunmamaktadır.

1.3. Faaliyet Konusu

Şirket esas sözleşmesinin ("Esas Sözleşme") "Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5. maddesi uyarınca, Şirket'in ana faaliyet konusu gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve SPK'nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunmaktır.

Esas Sözleşme'nin "Faaliyet Kapsamı, Faaliyet Yasakları, Yatırım Sınırlamaları" başlıklı 6. maddesi uyarınca, Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Şirket'in faaliyet kapsamı, faaliyet yasakları, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile aynı hakların tesisi ve tapu işlemleri hususlarında SPK'nın düzenlemeleri ile ilgili mevzuata uyulur.

Şirket, hak ve alacaklarının tahsili ve temini için ayni ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir.

Şirket, SPK düzenlemeleri çerçevesinde portföyünden ayrı, olağan faaliyetlerinin yürütülmesi için gerekli olan miktar ve değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir.

62 6J

Sermaye piyasası mevzuatı gereği izin verilen menkul kıymetleri, arsa, arazi, konut ve buna benzer gayrimenkulleri satın alabilir ve satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, rehin alabilir, tesis edilmiş olan rehinleri kaldırabilir, ipotek alabilir, tesis edilmiş olan ipotekleri kaldırabilir. Portföyünde bulunan varlıklar üzerinde, sermaye piyasası mevzuatında belirlenen sınırlar dahilinde üçüncü kişiler lehine rehin ve ipotek verebilir, özel haller kapsamında SPK'ca aranacak gerekli açıklamalar yapılması kaydıyla üçüncü kişiler lehine tasarrufla bulunabilir, irtifak, intifa, kat irtifakı, üst hakkı, inşaat hakkı tesis edebilir, devir ve ferağ edebilir, hukukun cevaz verdiği tüm işlemleri ifa ve icra edebilir, bu hakları tesis edebilir, tesis edilmiş olan hakları kaldırabilir.

Şirket, yatırım aracı niteliğinde olmamak ve faaliyet amacı ile bağlantılı olmak kaydıyla fikri değeri, patent, lisans, marka, know-how ve diğer sınai mülkiyet haklarını satın alabilir, satabilir.

Şirket, SPK düzenlemelerine bağlı kalınması, sermaye piyasası mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil edilmemesi, kendi amaç ve konusunun aksatılmaması, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların genel kurulda ortakların bilgisine sunulması şartıyla çeşitli amaçlarla kurulmuş olan kurum, vakıf ve dernekler ile diğer çeşitli kurum ve kuruluşlara bağış yapabilir. Yapılacak bağışların üst sınırının genel kurul tarafından belirlenmesi gerekmekte olup, bu sınırı aşan tutarda bağış dağıtılamaz. SPK bağış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir.

Şirket, huzur hakkı, ücret, kâr payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, yönetim kurulu üyelerine ya da personeline herhangi bir menfaat sağlayamaz.

Bu maddede yer alan hususlar ile SPK tarafından ileride yapılacak düzenlemelerin farklılık taşıması halinde SPK'ca yapılacak düzenlemelere uyulur.

Esas Sözleşme kapsamında Şirket tarafından gerçekleştirilen iş, işlem ve faaliyetler bakımından yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek nitelikteki işlemlerde sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yatırımcıların aydınlatılmasını teminen SPK'nın kamunun aydınlatılmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca yapılması zorunlu açıklamalar yapılacaktır. Ayrıca söz konusu iş, işlem ve faaliyetler bakımından SPKn'un örtülü kazanç aktarımı yasağına ilişkin düzenlemeleri saklıdır.

Esas Sözleşmesi'nin "Borçlanma Sınırı ve Menkul Kıymet İhracı" başlıklı 7'nci maddesi uyarınca, Şirket, kısa süreli fon ihtiyaçlarını veya portföyüyle ilgili maliyetlerini karşılayabilmek ya da faaliyetlerinin finansmanı amacıyla, sermaye piyasası mevzuatındaki sınırlamalar dâhilinde kredi kullanabilir, borçlanma aracı ile gayrimenkul sertifikası ihraç edebilir. İhraç edilecek borçlanma araçlarının limiti hususunda SPKn ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

Şirket yönetim kurulu, SPKn'un 31'inci maddesi çerçevesinde borçlanma aracı niteliğindeki sermaye piyasası aracı ihraç yetkisine sahiptir.

1.4. Sermaye, Pay Sahipliği Yapısı ve Paylar

1.4.1. Kuruluş Sermayesi

Şirket, 15.09.2021 tarihinde 17.131.900 TL kuruluş sermayesi ile kurulmuş olup, Şirket'in kuruluşu TTSG'nin 15.09.2021 tarih 10409 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. Kuruluşta, bu sermaye her biri 1 (bir) TL itibari değerinde 17.131.900 adet nama yazılı paya ayrılmıştır. Şirket'in kuruluş sermayesi olan 17.131.900 TL, EYG Konut'un tam bölünmesi neticesinde Şirket'e devredilen varlıklardan karşılanmıştır.

1.4.2. Sermaye Değişiklikleri

Şirket'in kuruluşundan bu yana yaptığı sermaye artırımlarına ilişkin bilgi aşağıda yer almaktadır.

60 67 3

Tescil Tarihi	TTSG Tarihi	Eski Sermaye (TL)	Yeni Sermaye (TL)	Sermaye Artırımının Kaynağı
15.09.2021	15.09.2021	-	17.131.900	EYG Konut'un tam bölünmesi suretiyle devredilen varlık ve yükümlülük
22.11.2021	22.11.2021	17.131.900	66.000.000	17.997.980 TL "Kayda Alınan Emtia, Makine, Demirbaşlar" hesabında kayıtlı iç kaynaklardan ve 30.870.120 TL "Diğer Sermaye Yedekleri" hesabında kayıtlı iç kaynaklardan karşılanmıştır.

Şirket 18.11.2021 tarihli genel kurul toplantısında iç kaynaklardan sermaye artırımını kararı almış ve sermayesini 17.131.900 TL'den 48.868.100,00 TL artırarak toplam 66.000.000 TL'ye artırmıştır. Söz konusu sermaye artırımına ilişkin karar 22.11.2021 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiş ve 22.11.2021 tarihli 10456 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

1.4.3. Güncel Sermaye ve Pay Sahipliği Yapısı

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 330.000.000 TL'dir. Şirket'in kayıtlı sermaye sistemine geçişine ilişkin detaylı bilgilere, aşağıda 1.4.5 (Kayıtlı Sermaye Sistemine Geçiş) bölümünde yer verilmektedir.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 66.000.000 TL olup, tamamı muvazaadan ari bir şekilde taahhüt edilmiştir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 1.000.000 adet pay karşılığı 1.000.000 TL'den ve B grubu hamiline 65.000.000 adet pay karşılığı 65.000.000 TL'den oluşmaktadır.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi olan 66.000.000 TL'nin muvazaadan ari şekilde tamamen ödendiği 17.01.2022 tarih ve 2022-01 sayılı sermayenin ödendiğinin tespitine dair serbest mali müşavirlik raporu ile tespit edilmiştir.

İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket'in güncel pay sahipliği yapısı Üsküdar 7. Noterliği tarafından 20.10.2022 tarih ve 31534 yevmiye numarası ile onaylanmış Şirket pay defterine göre aşağıdaki gibidir:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	Pay Sahibi	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Ömer Faruk Çelik	1 TL	1.000.000	1,51
B	Hamiline	Ömer Faruk Çelik	1 TL	62.425.260	94,58
B	Hamiline	Nuran Çelik	1 TL	1.888.987	2,86
B	Hamiline	Ezgi Çelik	1 TL	590.068	0,89
B	Hamiline	Yunus Emre Çelik	1 TL	95.685	0,14
		TOPLAM		66.000.000	100,00

1.4.4. Paylar, Pay Grupları ve İmtiyazlar

Şirketin çıkarılmış sermayesi 66.000.000 TL'dir. Bu sermaye her biri 1 (bir) TL nominal değerinde toplam 66.000.000 adet paya bölünmüştür. Şirket'in çıkarılmış sermayesi muvazaadan ari şekilde tamamen ödenmiştir.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi; 1.000.000 TL'sini temsil eden 1.000.000 adet A Grubu nama yazılı pay ve 65.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı paydan oluşmaktadır.

A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Şirket paylarının devri kısıtlanamaz. Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar

60. 6.7. 4

çıkartılır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkartılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkartılır.

Esas Sözleşmesi'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkartılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz. A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. B Grubu payların hiçbir imtiyazı yoktur.

Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, SPK düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar SPK kararı ile ortadan kalkar.

Şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmeden önce, 08/11/2021 tarih ve 2021/03 sayılı yönetim kurulu kararı ile ileride asılları ile değiştirilmek üzere nama yazılı hisse senedi ilmihaberli çıkartılmasına karar vermiştir. Bu doğrultuda çıkartılan ilmihaberler TTK'nın 487. maddesinde düzenlemiş olan kanuni şekil şartlarını sağlamadığı için geçersizdir ve aynı zamanda Şirket'in mevcut sermayesini yansıtmamaktadır. Bu nedenle, 01/12/2022 tarih ve 2022/27 sayılı yönetim kurulu kararı ile geçici ilmihaberlerin pay sahiplerinden toplanmasına ve Şirket'e teslim edilmesi üzerine iptal ve imha edilmesine karar verilmiştir. Bu durum Şirket'in halka arzına engel bir durum teşkil etmemektedir.

1.4.5. Kayıtlı Sermaye Sistemine Geçiş

SPK tarafından verilen 23.08.2022 tarih ve E-12233903-340.02-25276 sayılı izni ve T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü tarafından verilen 29.08.2022 tarih ve E-50035491-431.02-00077684058 sayılı onay yazısı ile onaylanmış esas sözleşme değişikliği Şirket'in 05.09.2022 tarihinde gerçekleştirilen olağanüstü genel kurul toplantısında kabul edilmiştir. Söz konusu olağanüstü genel kurul toplantısında alınan kararlar, 08.09.2022 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiş olup; 13.09.2022 tarihli ve 10659 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 330.000.000 TL olup, beheri 1 (bir) TL nominal değerinde 330.000.000 adet paya ayrılmıştır. SPK tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2022-2026 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2026 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için, SPK'dan izin almak suretiyle, genel kurultan 5 (beş) yılı geçmemek üzere yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımını yapılamaz.

Yönetim Kurulu, 2022-2026 yılları arasında 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), SPKn ve sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uygun olarak, gerekli gördüğü zamanlarda, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkartılmış sermayenin artırılması, imtiyazlı pay çıkartılması, imtiyazlı pay sahiplerinin haklarının kısıtlanması ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkartılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

1.4.6. Şirket Pay Defteri

Üsküdar 7. Noterliği tarafından 20.10.2022 tarih ve 31534 yevmiye numarası ile onaylanmış Şirket pay defterine göre Şirket payları üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Tarafımıza sunulan bilgi ve belgeler kapsamında Borsa İstanbul'da işlem görecektir hamiline yazılı payların devrinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmesinden önce tüm paylar kayıtdileştirilerek Merkezi Kayıt Sisteminde kayden izlenecektir.

1.4.7. Pay Devir Kısıtlamaları

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanınan Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi uyarınca, halka arzdan

G. Ö. G. Y.

önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri SPK iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri SPK iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

2. BAĞLI ORTAKLIKLAR VE İŞTİRAKLER

Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından hazırlanan Şirket'in "30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu" uyarınca, Şirket'in bir adet bağlı ortaklığı bulunmaktadır. Söz konusu bağlı ortaklık Şirket'in %100 pay sahibi olduğu EYG Ofis ve Konut Anonim Şirketi'dir.

Şirket tarafından sağlanan beyana istinaden ve yukarıda anılan bağımsız denetim raporu uyarınca, EYG Ofis haricinde işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket'in başka bir iştiraki veya bağlı ortaklığı bulunmamaktadır. EYG Ofis'e ilişkin detaylı bilgiye aşağıda yer verilmektedir.

2.1. Kuruluş ve Unvan

EYG Ofis, 15.09.2021 tarihinde "EYG Ofis ve Konut A.Ş." unvanı ile 7.699.777 TL kuruluş sermayesi ile İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nde 328144-5 sicil numarası ile tescil edilerek kurulmuştur. EYG Ofis'in kuruluşu 15.09.2021 tarih 10409 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

EYG Ofis, EYG Konut'un tam bölünmesi suretiyle kurulmuş olup, EYG Konut'un tam bölünmesi neticesinde EYG GYO, EYG Proje ve EYG Ofis kurulmuştur. EYG Ofis'in kuruluş sermayesi olan 7.699.777 TL, EYG Konut'un tam bölünmesi neticesinde EYG Ofis'e devredilen varlıklardan karşılanmıştır.

İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla EYG Ofis'in merkezi Necip Fazıl Mah. Hamza Yerlikaya Bul. No: 10 Ümraniye / İstanbul adresindedir.

2.2. Bağlı Ortaklıklar, İştirakler ve Şubeler

Şirket tarafından iletilen 05.12.2022 tarihli yazılı beyan uyarınca, işbu Rapor tarihi itibarıyla, EYG Ofis'in herhangi bir şubesi bulunmamaktadır.

2.3. Faaliyet Konusu

EYG Ofis esas sözleşmesinin "Amaç ve Konu" başlıklı 3'üncü maddesi uyarınca şirketin başlıca faaliyet amaç ve konusu; her türlü inşaat taahhüt konut, işyeri, site, ticarethane inşaatları yapmak, yaptırmak, satmak, başkalarına ait arsa ve araziler üzerinde kat karşılığı ve hasılat paylaşımı ile binalar yapmak, gayrimenkul alımı, satımı, kiralamak, kiraya vermek, aracılık ve danışmanlık hizmetleri ve her türlü gayrimenkul yatırımı gerçekleştirmektir.

2.4. Sermaye, Pay Sahipliği Yapısı ve Paylar

2.4.1. Kuruluş Sermayesi

EYG Ofis, 15.09.2021 tarihinde 7.699.777 TL kuruluş sermayesi ile kurulmuş olup, EYG Ofis'in kuruluşu TTSG'nin 15.09.2021 tarih 10409 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. Kurulusta, bu sermaye her biri 1 (bir) TL itibari değerde 7.699.777 adet nama yazılı paya ayrılmıştır. EYG Ofis'in kuruluş sermayesi olan 7.699.777 TL, EYG Konut'un tam bölünmesi neticesinde EYG Ofis'e devredilen varlıklardan karşılanmıştır.

EYG Ofis'in kurucu pay sahipleri payların %95,86'sına sahip Ömer Faruk Çelik, %3,04'üne sahip Nuran Çelik, %0,95'ine sahip Ezgi Çelik ve %0,15'ine sahip Yunus Emre Çelik'tir.

2.4.2. Sermaye Değişiklikleri

EYG Ofis'in kuruluşundan bu yana herhangi bir sermaye artırımını veya azaltımını gerçekleştirmemiştir.

6.0. 6.5.

2.4.3. Güncel Sermaye ve Pay Sahipliği Yapısı

EYG Ofis'in esas sözleşmesinin "Sermaye" başlıklı 6'ncı maddesi uyarınca şirketin sermayesi, 1 TL itibari değerinde 7.699.777 adet paya ayrılmış toplam 7.699.777 TL değerindedir. Bu payların tamamı nama yazılıdır. Sermayenin tamamı EYG Konut'un tam bölünmesi neticesinde EYG Ofis'e devredilen varlıklardan karşılanmıştır.

EYG Ofis'in kurucu pay sahipleri Ömer Faruk Çelik, Nuran Çelik, Ezgi Çelik ve Yunus Emre Çelik, EYG Ofis'in sermayesini temsil eden payların tamamını 04.11.2021 tarihinde Şirket'e satmışlardır. Söz konusu satış 04.11.2021 tarihli Hisse Devri Sözleşmesi ile gerçekleştirmiştir. Hisse devri sözleşmesi uyarınca pay sahipleri Ömer Faruk Çelik, Nuran Çelik, Ezgi Çelik ve Yunus Emre Çelik'in elinde bulunan 7.699.777 adet paya ayrılmış toplam 7.699.777 TL değerinde pay toplam 27.000.000 TL satış bedeli karşılığında Şirket'e devredilmiştir. Satış bedeli nakden ödenmemiş olup, bunun yerine Şirket'in sermaye artırımını yoluyla ihraç edeceği 27.000.000 TL nominal değerli hisseler satıcı pay sahiplerine verilmiştir.

Böylelikle Şirket, EYG Ofis'in paylarının %100'ünü iktisap etmiş olup, tek pay sahibi olmuştur. TTK'nın 338'inci maddesi uyarınca anonim şirketlerdeki pay sahibi sayısı bire düşerse, durum, bu sonucu doğuran işlem tarihinden itibaren yedi gün içinde yönetim kuruluna yazılı olarak bildirilir. Yönetim kurulu bildirim aldığı tarihten itibaren 7 (yedi) gün içinde, şirketin tek pay sahipli bir anonim şirket olduğunu tescil ve ilan ettirir. Ayrıca, tek pay sahibinin adı, yerleşim yeri ve vatandaşlığı da tescil ve ilan edilir. Aksi hâlde doğacak zarardan, bildirimde bulunmayan pay sahibi ve tescil ve ilan yaptırmayan yönetim kurulu sorumludur. Şirket tarafından iletilen 05.12.2022 tarihli yazılı beyan uyarınca, söz konusu bildirim yapılmış olup, 23.11.2022 tarihli ve 2022/01 sayılı yönetim kurulu kararı ile EYG Ofis'in tek pay sahipli anonim şirket haline gelmesine ilişkin tescil ve ilanının yapılmasına karar verilmiştir. Tescil ve ilan işlemleri devam etmektedir. Şirket tarafından iletilen 05.12.2022 tarihli yazılı beyan uyarınca, işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla söz konusu bildirim ve tescil ve ilan işlemlerinin vaktinde yapılmaması nedeniyle zarara uğradığına dair herhangi bir gerçek veya tüzel kişi tarafından talepte bulunulmamış veya dava açılmamıştır. Yapılan bu usulsüzlük Şirket'in halka arzına engel teşkil etmemektedir.

İşbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla EYG Ofis'in güncel pay sahipliği yapısı Üsküdar 7. Noterliği tarafından 22.11.2022 tarih ve 34991 yevmiye numarası ile onaylanmış EYG Ofis pay defterine göre aşağıdaki gibidir:

Pay Sahibi	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
EYG GYO	1 TL	7.699.777	100,00
	TOPLAM	7.699.777	100,00

2.4.4. Paylar, Pay Grupları ve İmtiyazlar

EYG Ofis'in esas sözleşmesine göre payları herhangi bir pay grubuna ayrılmamıştır ve herhangi bir pay grubuna tanınmış bir imtiyaz bulunmamaktadır.

2.4.5. Şirket Pay Defteri

Üsküdar 7. Noterliği tarafından 22.11.2022 tarih ve 34991 yevmiye numarası ile onaylanmış pay defterine ve Şirket tarafından tarafımıza sunulan 05.12.2022 yazılı beyana göre EYG Ofis'in paylarının üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

2.5. Yönetim Kurulu

2.5.1. Yönetim Kurulunun Oluşumu ve Üyeleri

EYG Ofis'in esas sözleşmesinin "Yönetim Kurulu ve Süresi" başlıklı 7'nci maddesi uyarınca şirketin işleri ve idaresi genel kurul tarafından TTK hükümleri çerçevesinde seçilecek en az 1 üyeden en çok 3 üyeden oluşan bir yönetim kurulu tarafından yürütülür. Yönetim kurulu süresi 3 yıldır. TTK'nın 339/3'üncü maddesi uyarınca ilk yönetim kurulu üyeleri esas sözleşme ile atanır. Bu doğrultuda, ilk yönetim kurulu üyeleri esas sözleşme ile seçilmişlerdir.

G.Ö. G.Ö.

Aşağıda EYG Ofis'in mevcut yönetim kurulu üyelerine ilişkin bilgiler yer almaktadır:

Adı-Soyadı	Görevi	Görev Süresi (Başlangıç ve Sona Erme)
Ömer Faruk Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	15.09.2021 – 15.09.2024
Hakan Kaya	Yönetim Kurulu Üyesi	15.09.2021 – 15.09.2024
Ezgi Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	15.09.2021 – 15.09.2024

EYG Ofis'e ait kuruluş tarihi olan 15.09.2021 tarihinden işbu Hukukçu Raporu tarihine kadar alınan yönetim kurulu kararları incelenmiş ve burada aktarılanlar dışında aktarılması gereken başkaca bir hususa rastlanmamıştır.

TTK'nın 366/1'inci maddesi uyarınca yönetim kurulu her yıl üyeleri arasından bir başkan ve bulunmadığı zamanlarda ona vekâlet etmek üzere, en az bir başkan vekili seçer. Yönetim kurulu üyelerinin görev dağılımına ilişkin olarak herhangi bir karar bulunmamaktadır. Şirket tarafından iletilen 05.12.2022 tarihli yazılı beyan uyarınca, en kısa sürede görev dağılımına ilişkin yönetim kurulu kararı alınacaktır. Yönetim kurulu başkanına TTK uyarınca belirli görev ve yetkiler tanınmakla birlikte, bu süreçte şirketin yönetim kurulu başkanı ve başkan vekili olmaması, şirketin temsil ve ilzamına ilişkin olarak herhangi bir sorun teşkil etmemektedir. Bu nedenle söz konusu usulsüzlük, Şirket'in faaliyetlerine, devamlılığına ve halka arzına engel teşkil etmemektedir.

Söz konusu usulsüzlük haricinde, EYG Ofis'e ait incelenen yönetim kurulu kararlarının TTK hükümleri ve esas sözleşmelere uygun şekilde toplantı ve karar nisaplarına uygun olarak alındığı, kararlarda üyelerden bir veya birkaçının kararlara ilişkin çekimser kalma, şerh vb. durumlarının olmadığı tespit edilmiştir.

2.5.2. Yetki Devri, Temsil ve İlzam

EYG Ofis'in esas sözleşmesinin "Şirketin İdaresi ve Temsili" başlıklı 8. maddesi uyarınca şirketin yönetimi de dışarıya karşı temsili yönetim kuruluna aittir. Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve yapılacak sözleşmelerin geçerli olabilmesi için, bunların şirketin unvanı altına konmuş ve şirketi temsile yetkili kişi ve kişilerin imzasını taşıması gereklidir. Yönetim kurulu, temsil yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisine haiz olması şarttır.

Yönetim kurulu, düzenleyeceği bir iç yönergeye göre, yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç yönerge şirketin yönetimi düzenler; bunun için gerekli olan görevleri tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bağlı ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler. Yönetim kurulu, istem üzerine pay sahiplerini ve korumaya değer menfaatlerini ikna edici bir biçimde ortaya koyan alacaklıları, bu iç yönerge hakkında yazılı olarak bilgilendirir.

Yönetim kurulu, temsile yetkili olmayan yönetim kurulu üyelerini veya şirkete hizmet akdi ile bağlı olanları sınırlı yetkiye sahip ticari vekil veya diğer tacir yardımcılarını atayabilir. Bu şekilde atanacak olanların görev ve yetkileri, hazırlanacak iç yönergede açıkça belirlenir. Bu durumda iç yönergenin tescil ve ilanı zorunludur.

Bu doğrultuda EYG Ofis, Üsküdar 7. Noterliğinden 36571 yevmiye numarası ile tasdik edilen 04.11.2021 tarih ve 2022-01 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile 04.11.2021 tarih ve 01 sayılı İç Yönerge'yi kabul etmiş ve söz konusu yönetim kurulu kararı 11.11.2021 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil olmuş ve 11.11.2021 ve 10449 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. 04.11.2021 tarih ve 01 sayılı İç yönerge işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla yürürlüğünü sürdürmektedir.

6-0 6-5.

2.6. Genel Kurul

EYG Ofis'in esas sözleşmesinin "Genel Kurul" başlıklı 10'uncu maddesi uyarınca genel kurullar, olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır, olağanüstü toplantı ise şirket işlerinin gerektirdiği hallerde ve zamanlarda toplanır. EYG Ofis 15.09.2021 tarihinde kurulmuş olup, 2021 yılına ait olağan veya herhangi bir olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmamıştır. TTK'nın 409/1'inci maddesi uyarınca, olağan genel kurul toplantıları her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır, bu hüküm düzenleyici hüküm niteliğinde olup bu süre içinde toplanmayan genel kurullara ilişkin olarak herhangi bir düzenleme veya yaptırım getirilmemiştir.

3. TEMİNAT, REHİN VE İPOTEKLER

3.1. Gayrimenkuller ve İpotek

3.1.1. Şirketin Maliki Olduğu Gayrimenkuller

Şirket'in ve EYG Ofis'in maliki olduğu gayrimenkullerin listesi, Ek 1'de (*Gayrimenkullerin Listesi*) yer alan tabloda listelenmiş olup; Şirket tarafından verilen beyana istinaden, Ek 1'de belirtilen gayrimenkuller dışında Şirket'in ve EYG Ofis'in aktiflerine kayıtlı başkaca herhangi bir gayrimenkul bulunmamaktadır. Söz konusu gayrimenkuller üzerindeki kısıtlamalara, beyan ve şerhlere ilişkin açıklamalara Ek 1'de yer alan listede yer verilmiştir.

Şirket'in ve EYG Ofis'in maliki olduğu gayrimenkuller üzere, Şirket tarafından tarafımıza sunulmuş olan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından düzenlenen takyidat durum belgelerine göre, finansal kiralama sözleşmesi ve genel kredi sözleşmeleri tahtında kullanılan kredilerin teminatını oluşturmak üzere çeşitli ipotekler tesis edilmiştir.

Aynı zamanda Narlı Bahçe Projesi'nin bulunduğu A. Dudullu Mahallesi 7450 parsel Ümraniye İstanbul adresindeki taşınmazlar üzerinde H***** Ö* lehine ipotekler tesis edilmiştir. Şirket tarafından iletilen beyan uyarınca H***** Ö* söz konusu taşınmazın eski maliki olup, söz konusu ipotekler arsa ödemelerine ilişkin olarak tesis edilmiştir.

GYO Tebliği'nin "İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi" başlıklı 30. maddesi uyarınca arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufla bulunulamaz.

Beykoz Arazileri

Şirket tarafından iletilen 05.12.2022 tarihli yazılı beyan uyarınca, Şirket'in üzerinde proje geliştirmeyi planladığı İstanbul Beykoz'da Gümüşsuyu Mahallesi'nde bulunan 1831 ada 23 parsel, 1882 ada 51 parsel, 1892 ada 29 parsel, 1893 ada 19 parselde kayıtlı dört parselden oluşan "Bahçe" nitelikli gayrimenkulleri mevcuttur.

- 1831 ada 23 parselde bulunan taşınmaz üzerinde 02.07.2021 tarihinde tesis edilen doğal sit sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı olduğuna ilişkin beyan vardır. Muhdesat bilgilerinde "Krokide görüldüğü üzere bu parsel üzerinde mevcut gecekondan mahiyetindeki bina İ*** G***e aittir." şeklinde ifade yer almaktadır, ancak Şirket tarafından iletilen beyan uyarınca, tapuda belirtilen bu bilgi fiili durumu yansıtmamaktadır. Bu muhdesat mevcut olmayıp, ilgili kaydın ne zaman tapuya işlendiği, ait olduğu iddia edilen kişilerin kim olduğu gibi bilgiler kamuya açık kayıtlardan net olarak anlaşılamamaktadır. İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 2022/3465 sayılı Değerleme Raporu uyarınca, 15.12.2021 tarihli "Gümüşsuyu ve İncirköy Mahallelerinin Bir Kısımına Ait Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği" kapsamında "Kısmen Konut Alanı, Kısmen Kreş Alanı Kısmen Yol Alanı" olarak belirlenen alanda kaldığı ve Konut Alanı olarak belirlenen

6.5. 6.5.

bölgede yapılaşma şartlarının Emsal 1,00 : Hmaks: 3 kat olduğu şifahen öğrenilmiştir. Ayrıca parselin komşu parsellerle birlikte İmar Kanunu'nun 15-16. maddelerine göre uygulama görmesi halinde yapılaşmaya uygun olduğu bilgisi edinilmiştir.

- 1892 ada 29 parselde bulunan taşınmaz üzerinde 02.07.2021 tarihinde tesis edilen doğal sit sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı olduğuna ilişkin beyan vardır. 1893 ada 19 parsel ve 1882 ada 51 parselde bulunan taşınmazlar üzerinde ise 02.07.2021 tarihinde tesis edilen doğal sit alanı- nitelikli doğal koruma alanı olduğuna ilişkin beyanlar vardır. İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 2022/3466 sayılı Değerleme Raporu uyarınca 15.12.2021 tasdik tarihli Gümüşsuyu ve İncirköy Mahallelerinin Bir Kısımına Ait Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında 1882 ada 51 parsel "Bölge Parkı Alanı"; 1892 ada 29 parsel "Kısmen Ağaçlandırılacak Alan, Kısmen Su Kanalı Koruma Kuşağı" 1893 ada 19 parsel ise "Bölge Parkı Alanı" olarak belirlenen bölgede kalmaktadır. Parsellerin bulundukları lejant itibarıyla yapılaşma hakları bulunmamaktadır. Ancak bölgede henüz imar uygulaması yapılmamıştır.

Narlı Bahçe Projesi

İstanbul İli Ümraniye İlçesi 7450 Parsel'de yer alan Narlıbahçe Projesi'dir. Şirket tarafından iletilen 5.12.2022 tarihli yazılı beyan uyarınca, Narlı Bahçe Evleri Projesi'nin satışları ve inşaatı devam etmektedir.

Narlıbahçe Projesi'nin bulunduğu arazi için Şirket ve mevcut malikler olan Öz Ailesi arasında 09.01.2017 tarihli "Taşınmaz Satışı ve Satış Sonrasına İlişkin Sözleşme" ve 30.03.2017 tarihli "Mutabakat Tutanağı" akdedilmiştir. Aynı zamanda Şirket ve maliklerden biri arasından 16.02.2017 tarihli "Mutabakat Tutanağı" ve 05.04.2017 tarihli "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi" akdedilmiştir.

Taraflar 21.08.2021 tarihli Sulh Sözleşmesi ile taşınmazın bedelinin 222.500.000 TL olduğu konusunda mutabık kalmışlardır. Aynı zamanda 09.01.2017 tarihli "Taşınmaz Satışı ve Satış Sonrasına İlişkin Sözleşme" ve 30.03.2017 tarihli "Mutabakat Tutanağı"nda düzenlenmiş olan ödeme kur farkı ve ödeme planına ilişkin tüm düzenlemelerin geçersiz hale geldiği konusunda mutabık kalmışlardır. Sözleşme imzası öncesinde EYG GYO tarafından Öz Ailesi'ne 40.000.000 TL ödenmiştir. Kalan bakiye 182.500.000 TL alacak da sulh sözleşmesine konu edilmiştir. Sözleşme kapsamında, Öz Ailesi'nin Şirket'ten 182.500.000 TL bakiye alacağı bakımından, 43.750.000. TL'lik kısmının Narlı Bahçe Projesi ile imal edilen bağımsız bölümlerin ifaya yerini tutan edin niteliğiyle devri ile kalan 138.750.000 TL'lik kısmın nakden ödeneceği taahhüt edilmiştir. Sözleşmenin ekinde seçimlik ödeme planları yer almaktadır. Sözleşmenin ekinde yer alan 1 numaralı ödeme planı çerçevesinde, Şirket'in portföyüne Narlı Bahçe Projesi'nin dahil edileceği ve Şirket'in halka arz edilmesinin planlandığı, ilgili halka arzın 28.02.2022 tarihine kadar tamamlanmasının gerektiği düzenlenmiştir ancak bu tarihten ileri bir tarihte halka arzın gerçekleşmesi halinde, taraflar arasında kararlaştırılan ödemelerin belirli bir kısmının halka arzdan elde edilecek gelirin ilgili banka hesabına geçmesini müteakip belirli bir süre sonra yapılacağı kararlaştırılmıştır.

Şirket tarafından iletilen 05.12.2022 tarihli yazılı beyan uyarınca, sözleşmede hedeflenen tarih geçmiş olduğundan 2 numaralı ödeme planı çerçevesinde, Öz Ailesi'ne yapılacak tüm ödemelerin toplamı 182.500.000 TL olup 2021 ve 2022 yılları için ayrı ödeme planları oluşturulmuştur. Bu doğrultuda, Öz Ailesi'ne ödemeler aylık bazda yapılmaktadır. 2021 yılı için Ağustos-Aralık ayları arasında aylık ödeme meblağı 1.800.000 TL olarak belirlenmiş olup toplamda 9.000.000 TL'ye tekabül eden 2021 dönemi ödemeleri tamamlanmıştır. 2021 yılı için aylık ödemelere ilaveten belirlenen 25.000.000 TL Sulh Sözleşmesi'nin 4.2.(d). maddesi uyarınca (Narlı Bahçe Evleri Projesi ile imal edilen bağımsız bölümlerin devri) yapılan tapu devirleri karşılığında ödenmiştir. 2022 yılı için Ocak-Haziran ayları arasında aylık ödeme meblağı 2.500.000 TL olarak, Temmuz-Aralık ayları arasında ise 5.000.000 TL olarak belirlenmiş olup 2022 yılı için Ocak ayından Ekim ayına kadar yapılması öngörülen tüm ödemeler yapılmıştır. Aralık 2022 dönemi için 5.000.000 TL'ye ilave olarak 103.500.000 TL meblağ belirlenmiştir. 103.500.000 TL'nin 18.750.000 TL'si Sulh Sözleşmesi'nin 4.2.(d). maddesi uyarınca (Narlı Bahçe Evleri Projesi ile imal edilen bağımsız bölümlerin devri) yapılacak tapu devirleri

60-6-J

karşılığına denk gelmekte olup Şirket'in inisiyatifinde olarak Aralık 2022'den önce ödenmiştir. Bu çerçevede, 2 numaralı ödeme planı kapsamında 182.500.000 TL tutarındaki toplam borcun 87.750.000 TL'si halihazırda ödenmiş ve 94.750.000 TL bakiye borç kalmıştır. Şirket tarafından iletilen beyan uyarınca, işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla ödemelere ilişkin güncel durumu gösterir tabloya aşağıda yer verilmektedir.

Dönem	Tutar (TL)	Durum
Ağustos 2021	1.800.000	Ödendi
Eylül 2021	1.800.000	Ödendi
Ekim 2021	1.800.000	Ödendi
Kasım 2021	1.800.000	Ödendi
Aralık 2021	1.800.000	Ödendi
2021 Yılı Bağımsız Bölüm Devri	25.000.000	Ödendi
Ocak 2022	2.500.000	Ödendi
Şubat 2022	2.500.000	Ödendi
Mart 2022	2.500.000	Ödendi
Nisan 2022	2.500.000	Ödendi
Mayıs 2022	2.500.000	Ödendi
Haziran 2022	2.500.000	Ödendi
Temmuz 2022	5.000.000	Ödendi
Ağustos 2022	5.000.000	Ödendi
Eylül 2022	5.000.000	Ödendi
Ekim 2022	5.000.000	Ödendi
Kasım 2022	5.000.000	Ödenecek
Aralık 2022	5.000.000	Ödenecek
Aralık 2022	84.750.000	Ödenecek
2022 Yılı Bağımsız Bölüm Devri	18.750.000	Ödendi

3.2. Pay Rehinleri ve İntifa Hakları

EYG GYO'nun ve EYG Ofis'in payları üzerinde, herhangi bir rehin veya intifa hakkı bulunmamaktadır. Bu kapsamda, tarafımıza sunulan bilgi ve belgeler kapsamında EYG GYO'nun Borsa İstanbul'da işlem göreceği hamiline yazılı paylar üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

3.3. Taşınır Rehinleri

Taşınır Rehin Sicili nezdinde yapmış olduğumuz inceleme uyarınca, Şirket'in ve EYG Ofis'in ticari işletmesi ve/veya taşınırıları üzerinde Taşınır Rehin Sicili nezdinde tescil edilmiş herhangi bir rehin hakkı bulunmamaktadır.

4. ŞİRKETİN YÖNETİM YAPISI

4.1. Yönetim Kurulu

(a) Yönetim Kurulunun Oluşumu ve Üyeleri

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca, Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 (üç) yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz 5 (beş) veya 6 (altı) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer.

Yönetim kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları ve TTK ve sermaye piyasası mevzuatının gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen koşulları taşımaları şarttır. Üyeliği sona erdiren sebepler seçilmeye de engeldir.

6-5
6-J.

Yönetim kurulu, TTK, SPK'n, şirket esas sözleşmesi, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya esas sözleşme ile Genel Kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda yönetim kurulu karar almaya yetkilidir.

Yönetim kuruluna 2 (iki)'den az olmamak üzere, SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkelerinde ("**Kurumsal Yönetim İlkeleri**") belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

TTK'nın 339/3'üncü maddesi uyarınca ilk yönetim kurulu üyeleri esas sözleşme ile atanır. Bu hüküm kapsamında Ömer Faruk Çelik, Hakan Kaya ve Ali Atıf Bir 3 (üç) yıl süre ilk Şirket'in esas sözleşmesi ile ilk yönetim kurulu üyesi seçilmişlerdir. Şirket'in 05.09.2022 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurul toplantısında yeni kabul edilen Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca, Şirket'in yönetim kurulunun 5 (beş) üyeden oluşmasına, yeni oluşan 2 (iki) yönetim kurulu üyeliğine, Ezgi Çelik ve Osman Akyüz'ün seçilmesine karar verilmiştir. Ali Atıf Bir ve Osman Akyüz'ün yönetim kurulunda bağımsız üye olarak görev yapmasına karar verilmiştir. Söz konusu genel kurul kararı 08.09.2022 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nde tescil edilmiş ve TTSG'nin 13.09.2022 tarihli ve 10659 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. Akabinde Osman Akyüz'ün istifası nedeniyle, boşalan bağımsız yönetim kurulu üyeliğine TTK'nın 363. maddesi uyarınca 13.09.2022 tarih ve 2022-8 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Metin Kilci seçilmiştir. Söz konusu yönetim kurulu kararı 22.09.2022 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nde tescil edilmiş ve TTSG'nin 22.09.2022 tarihli ve 10666 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. Bu sefer, Ezgi Çelik'in istifası nedeniyle, boşalan yönetim kurulu üyeliğine TTK'nın 363. maddesi uyarınca 08.11.2022 tarih ve 2022-16 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile İbrahim Ünalmiş seçilmiştir. Söz konusu yönetim kurulu kararı 18.11.2022 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nde tescil edilmiş ve TTSG'nin 18.11.2022 tarihli ve 10707 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.

Şirket'in 25.11.2022 tarihinde gerçekleşen olağan genel kurul toplantısında yönetim kurulunun üye sayısı 5'ten 6'ya çıkarılmıştır ve yeni yönetim kurulu yapısı görüşülerek karara bağlanmıştır. TTK 363 uyarınca Yönetim Kurulu kararı ile atanmış olan İbrahim Ünalmiş ve Metin Kilci'nin atamaları onaylanmıştır. Üye sayısının 5'ten 6'ya çıkarılması nedeniyle oluşan yeni üyeliğe Ezgi Çelik seçilmiştir. Söz konusu genel kurul toplantısında alınan ve tescile tabi hususlar bakımından İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil işlemleri 06.12.2022 tarihinde tamamlanmış olup henüz TTSG'de ilan edilmemiştir.

Aşağıda Şirket'in mevcut yönetim kurulu üyelerine ilişkin bilgiler yer almaktadır:

Adı-Soyadı	Görevi	Görev Süresi (Başlangıç ve Sona Erme)
Ömer Faruk Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı	15.09.2021 – 15.09.2024
Hakan Kaya	Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Genel Müdür	15.09.2021 – 15.09.2024
Ezgi Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	25.11.2022 – 15.09.2024
Ali Atıf Bir	Yönetim Kurulu Üyesi	15.09.2021 – 15.09.2024
İbrahim Ünalmiş	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	08.11.2022 – 15.09.2024
Metin Kilci	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	13.09.2022 – 15.09.2024

6.5 6.7

GYO Tebliği'nin 17'nci maddesi uyarınca yönetim kurulu üyelerinin çoğunluğunun dört yıllık yükseköğrenim kurumlarından mezun olmaları ve ortaklığın faaliyet konusunu yakından ilgilendiren gayrimenkul, altyapı, hukuk, inşaat, bankacılık ve finans gibi alanlarda en az 3 (üç) yıllık tecrübeye sahip olmaları zorunludur. Yalnızca gayrimenkul alım satım işi ile uğraşmak bu alanda edinilmiş tecrübe sayılmaz. Şirket tarafından iletilen 05.12.2022 tarihli yazılı beyan uyarınca yönetim kurulu üyelerinin çoğunluğu söz konusu nitelikleri taşımaktadır.

(b) Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca, yönetim kuruluna 2 (iki)'den az olmamak üzere, SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

SPK tarafından hazırlanarak 03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ("**Kurumsal Yönetim Tebliği**") uyarınca bağımsız yönetim kurulu üyesi olunabilmesi için şirket ile kendisi arasında son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmaması gerekmektedir ancak 05.09.2022 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurul toplantısında hali hazırda Şirket'in yönetim kurulu üyesi olan Ali Atıf Bir bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak seçilmiştir. Ali Atıf Bir, Kurumsal Yönetim Tebliği'nde yer alan bağımsızlık kriterlerini bu nedenle sağlamamaktadır.

Şirket'in 25.11.2022 tarihinde gerçekleşen genel kurul toplantısında yönetim kurulunun bağımsız üye ve bağımsız olmayan üyelerine ilişkin dağılım görüşülmüş ve karara bağlanmıştır. Bu çerçevede, Ali Atıf Bir bağımsız olmayan yönetim kurulu üyesi olarak görevine devam etmektedir. Bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak da İbrahim Ünalı yönetim kurulunda görev almaktadır.

(c) Yönetim Kurulu Kararları

Şirket'in 01.07.2022 tarih ve 2022-3 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile 01.01.2022-31.12.2022 dönemine ilişkin mali tabloların denetimi için Vizyon Grup Bağımsız Denetim Anonim Şirketi seçilmiştir. Ancak TTK'nın genel kurulun devredilemez görev ve yetkilerini düzenleyen 408. maddesi uyarınca denetçinin seçilmesi genel kurulun devredilemez görev ve yetkilerindendir. Aynı zamanda Esas Sözleşmesi'nin 21. maddesi uyarınca, bağımsız denetimde SPK düzenlemelerine tabi olan Şirket'in genel kurulunca her faaliyet dönemi itibarıyla bir denetçi seçilir. Seçimden sonra, yönetim kurulu, denetleme görevini hangi denetçiye verdiğini gecikmeksizin ticaret siciline tescil ettirir ve TTSG ile internet sitesinde ilan eder. Bu nedenle söz konusu yönetim kurulu kararı geçersizdir. İlgili mali dönemlere ilişkin olarak denetçinin genel kurulda seçilmesi ve akabinde ticaret siciline tescil ve TTSG'de ilan ettirilmesi gerekmektedir. Yapılan bu usulsüzlük Şirket'in halka arzına engel teşkil etmemektedir. Nitekim Şirket'in 25.11.2022 tarihinde gerçekleştirdiği genel kurul toplantısında 01.01.2022-31.12.2022 dönemine ilişkin mali tabloların denetimi için Vizyon Grup Bağımsız Denetim Anonim Şirketi bağımsız denetçi olarak seçilmiştir ve söz konusu usulsüzlük giderilmiştir.

Şirket'in kuruluşundan itibaren alınan Yönetim Kurulu kararlarının tamamı incelenmiş ve burada aktarılanlar dışında aktarılması gereken başkaca bir hususa rastlanmamıştır. Şirket'e ait incelenen Yönetim Kurulu kararlarının TTK hükümleri ve Şirket Esas Sözleşmesi'ne uygun şekilde alındığı ve kararlarda üyelerden bir veya birkaçının kararlara ilişkin çekimser kalma, şerh vb. durumlarının olmadığı tespit edilmiştir.

4.2. Yetki Devri, Temsil ve İlزام

Esas Sözleşmesi'nin "Şirketin Yönetim, Temsil ve İlزامı" başlıklı 18'inci maddesi uyarınca, Şirket, yönetim kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilزام olunur. Yönetim kurulu, TTK, SPKn ve ilgili diğer mevzuatla ve genel kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder.

Yönetim kurulu düzenleyeceği bir iç yönerge ile, yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç yönerge şirketin yönetimini

6-5- 6-5-

düzenler; bunun için gerekli olan görevleri, tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bağlı ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler. Yönetim kurulu, istem üzerine pay sahiplerini ve korunmaya değer menfaatlerini ikna edici bir biçimde ortaya koyan alacaklıları, bu iç yönerge hakkında, yazılı olarak bilgilendirir.

Yönetim, devredilmediği takdirde, yönetim kurulunun tüm üyelerine aittir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır. Yönetim kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir.

Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve Şirket'i ilzam edecek her türlü sözleşme, bono, çek ve benzeri tüm evrakın geçerli olabilmesi için, bunların; Şirket unvanı altına atılmış ve Şirket'i ilzama yetkili kişi veya kişilerin imzasını taşıması gereklidir.

Bu doğrultuda Şirket, Üsküdar 7. Noterliğinden 27909 yevmiye numarası ile tasdik edilen 13.09.2022 tarih ve 2022-06 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile 13.09.2022 tarih ve 02 sayılı İç Yönerge'yi kabul etmiş ve söz konusu yönetim kurulu kararı 19.09.2022 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil olmuş ve 19.09.2022 ve 10663 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. 13.09.2022 tarih ve 02 sayılı İç yönerge işbu Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla yürürlüğünü sürdürmektedir.

4.3. Genel Müdür ve Müdürler

Esas Sözleşmesi'nin "Genel Müdür ve Müdürler" başlıklı 19. maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu'nca, Şirket işlerinin yürütülmesi için bir genel müdür ve yeterli sayıda müdür atanır. Genel müdür olarak görev yapacak kişinin sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz olması zorunludur. Genel müdürün münhasıran ve tam zamanlı olarak bu görev için istihdam edilmiş olması zorunludur.

Genel müdürlük görevine 12 aylık süre içerisinde 6 aydan fazla vekalet edilemez. Bu sürenin sonunda bu göreve yeniden vekaleten atama yapılamaz.

Genel müdür, yönetim kurulu kararları doğrultusunda ve TTK, SPKn, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre Şirket'i yönetmekle yükümlüdür.

GYO Tebliği'nin 6/2-f maddesi uyarınca genel müdürün GYO Tebliği'nde öngörülen şartları taşımaları, genel müdürün dönüşüm başvurularında belirlenmiş ve en geç esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescili tarihi itibarıyla atanmış olması zorunludur.

Şirket'in 16/11/2022 tarihli ve 2022/23 Yönetim Kurulu kararı uyarınca Hakan Kaya Genel Müdür olarak atanmıştır.

4.4. Yönetim Kurulu Komiteleri

Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir.

Şirket tarafından 01/12/2022 tarihli ve 2022/26 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Riskin Erken Saptanması Komitesi, Denetim Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi kurulmuştur. Ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin oluşturulmasına gerek bulunmadığından, Şirket, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini de yerine getirmek üzere yetkilendirilmesine karar vermiştir.

01/12/2022 tarihli ve 2022/26 Yönetim Kurulu kararı ile Riskin Erken Saptanması Komitesi başkanlığına Metin Kilci, üyeliğe ise Ezgi Çelik; Denetim Komitesi başkanlığına Metin Kilci, üyeliğe ise İbrahim Ünalmiş; Kurumsal Yönetim Komitesi başkanlığına Metin Kilci, üyeliğe ise Ezgi Çelik'in getirilmiştir. Şirket'in yatırımcı ilişkileri biriminin kurulması ve bu birime bir yönetici atanmasını takiben, yatırımcı ilişkileri birimi yöneticisinin de gecikmeksizin Kurumsal Yönetim Komitesi üyeliğine getirilmesine karar verilmiştir.

6.5. 6.7

Komitelerin görev tanımları ve çalışma esaslarına ilişkin detaylar aşağıda yer almaktadır. Yönetim Kurulu Kararı uyarınca bahsi geçen komiteler, Şirket paylarının halka arzını takiben SPKn'nin II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum çerçevesinde ve bu tebliğde belirtilen sürelerle uyularak faaliyete geçecektir.

Denetim Komitesi

Denetim Komitesinin amacı Şirket'in muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve Şirket'in iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimidir. Komite en az iki üyeden oluşacak ve tüm üyeler bağımsız Yönetim Kurulu üyesi niteliğinde olacaktır. Komite üyelerinden en az biri denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübeye sahip olmalıdır. Komitenin hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ("KAP") açıklanır. Komite en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kez toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak alınan kararlar Yönetim Kuruluna sunulur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Komitenin amacı Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken tespiti, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesidir. Komitenin en az iki üyeden oluşması gerekir. İki üyeden oluşması halinde her ikisinin, ikiden fazla üyesi bulunması halinde üyelerin çoğunluğunun, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden oluşması zorunludur. Komitenin başkanı, bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilir. Yönetim Kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişiler komiteye üye olabilir. İcra başkanı/genel müdür komitede görev alamaz. Komite gerekli gördüğü sıklıkta toplanır ve yaptığı tüm çalışmaları yazılı hale getirerek kaydını tutar. Komite çalışmaları hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları yönetim kuruluna sunar. Komitenin hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve KAP'ta açıklanır.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Komitenin temel amacı Şirkette Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanıp uygulanmadığının, uygulanmıyor ise gerekçesinin ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarının tespit edilmesi, Yönetim Kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunulması ve yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarının gözetilmesidir. Kurumsal Yönetim İlkeleri mümkün kıldığı üzere, Şirket'in Yönetim Kurulu yapılanması gereği ayrı bir aday gösterme komitesi ve ücret komitesi oluşturulmadığından, Komite Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen aday gösterme ve ücret komitesi görevlerini de yerine getirir. Komitenin en az iki üyeden oluşması gerekir. İki üyeden oluşması halinde her ikisinin, ikiden fazla üyesi bulunması halinde üyelerin çoğunluğunun, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden oluşması zorunludur. Komitenin başkanı, bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilir. Yönetim Kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişiler komiteye üye olabilir. Komite gerekli gördüğü sıklıkta toplanır ve yaptığı tüm çalışmaları yazılı hale getirerek kaydını tutar. Komitenin hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve KAP'ta açıklanır. Yatırımcı ilişkileri bölümü yöneticisinin komite üyesi olarak görevlendirilmesi zorunludur.

4.5. Adli Sicil Kayıtları

Şirket'in ve EYG Ofis'in yönetim kurulu üyeleri ile genel müdürü ve yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahipleri için adli sicil ve adli sicil arşiv kayıtları tarafımıza sunulmuştur.

Şirket'in ve EYG Ofis'in Yönetim Kurulu üyeleri ile genel müdürü ve yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahipleri sermaye piyasası mevzuatında ve Bankacılık Kanununda yer alan suçlar, Türk Ceza Kanununun 282 nci maddesinde düzenlenen suçtan (alt sınırı altı ay veya daha fazla hapis cezasını gerektiren bir suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini, yurt dışına çıkaran veya bunların gayrimeşru kaynağını gizlemek veya meşru bir yolla elde edildiği konusunda kanaat uyandırmak maksadıyla, çeşitli işlemlere tâbi tutmak suçu) kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama suçundan ve ödünç para verme

6.5. 6-J.

işleri hakkında mevzuata aykırılıktan, Devletin güvenliğine karşı suçlar, Anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlar, milli savunmaya karşı suçlar, devlet sırlarına karşı suçlar ve casusluk, zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, bilişim sistemini engelleme, bozma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarının hüküm giymemiş ve kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle ve ayrıca Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına çarptırılmamıştır.

Sunulan kayıtlara istinaden Kotasyon Yönergesi'nin 7. maddesinin 5. fıkrası kapsamında bir kayda rastlanmadığından Kotasyon Yönergesi'nin 7. madde 5. fıkrası uyarınca payların halka arzına engel teşkil edecek bir durum bulunmadığı kanaatine varmaktayız.

4.6. Genel Kurul

Esas Sözleşmesi'nin "Genel Kurul Toplantıları" başlıklı 22. maddesi uyarınca, genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

Genel kurul, süresi dolmuş olsa bile, yönetim kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da görevleri ile ilgili konular için, genel kurulu toplantıya çağırabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkan bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağırabilir. TTK'nın 411 ve 416'ncı maddesi hükümleri saklıdır.

Yönetim kurulu, genel kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içermek amacıyla ve asgari olarak Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan unsurları içermek suretiyle; toplantı yerine giriş ve hazırlıklar, toplantının açılması, toplantı başkanlığının oluşturulması, toplantı başkanlığının görev ve yetkileri, gündemin görüşülmesine geçilmeden önce yapılacak işlemler, gündem ve gündem maddelerinin görüşülmesi, toplantıda söz alma, oylama ve oy kullanma usulü, toplantı tutanağının düzenlenmesi, toplantı sonunda yapılacak işlemler, toplantıya elektronik ortamda katılma, Bakanlık temsilcisinin katılımı ve genel kurul toplantısına ilişkin belgeler, iç Yönergede öngörülmemiş durumlar, iç Yönergenin kabulü ve değişiklikler hususlarını içeren bir iç yönerge hazırlar ve genel kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir.

Bu doğrultuda, Şirket'in 14.11.2022 tarihli yönetim kurulu kararı ile Şirket'in Genel Kurulun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönergesi'nin belirlenmesine ve genel kurulun onayına sunulmasına karar verilmiştir. 25.11.2022 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında yönetim kurulu tarafından hazırlanmış olan Genel Kurulun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönergesi kabul edilmiştir.

Gerektiği takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağrılır. Olağanüstü genel kurul, TTK ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Yönetim kurulu hazır bulunanlar listesini, kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak SPKn uyarınca Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanacak "pay sahipleri çizelgesi"ne göre hazırlar.

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, TTK ve SPKn ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.

Genel kurul toplantılarında aşağıdaki esaslar uygulanır:

6.5.
6.5.

- a. Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım: Esas Sözleşmesi'nin "Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım" başlıklı 23. maddesi uyarınca Şirketin genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK'nın 1527'nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkan tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır. Şirket genel kuruluna elektronik ortamda katılım, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.
- b. Toplantı Yeri ve Genel Kurula Çağrı: Esas Sözleşmesi'nin "Toplantı Yeri ve Genel Kurula Çağrı" başlıklı 24. maddesi uyarınca, Genel Kurul şirket merkezinde ya da şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır. Genel kurul toplantıya, şirketin internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve TTSG'de yayımlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır. Genel kurula çağrının şekli ile ilgili olarak sermaye piyasası mevzuatı, genel kurula katılacak hak sahipleri ile ilgili olarak ise TTK'nın 415'inci maddesi uygulanır.
- c. Toplantıda İlgili Bakanlık Temsilcisinin Bulunması: Esas Sözleşmesi'nin "Toplantıda İlgili Bakanlık Temsilcisinin Bulunması" başlıklı 25'inci maddesi uyarınca, Genel kurul toplantılarında ilgili Bakanlık temsilcilerinin katılımı hakkında TTK'nın 407'nci maddesinin üçüncü fıkrası hükmü uygulanır.
- d. Temsilci Tayini: Esas Sözleşmesi'nin "Temsilci Tayini" başlıklı 26. maddesi uyarınca, pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için, genel kurula kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyi de SPKn ve ilgili mevzuat düzenlemeleri çerçevesinde temsilci olarak genel kurula yollayabilir. Yetki belgesinin şekli SPK düzenlemeleri saklı kalmak kaydıyla, Yönetim Kurulu tarafından belirlenir. Payın birden fazla sahibi varsa içlerinden biri veya üçüncü bir kişi temsilci olarak atanabilir. Katılma haklarını temsilci olarak kullanan kişi, temsil edilenin talimatına uyar. Talimata aykırılık oyu geçersiz kılmaz.
- e. Oyların Kullanılma Şekli: Esas Sözleşmesi'nin "Oyların Kullanılma Şekli" başlıklı 27'nci maddesi uyarınca, Genel kurul toplantılarında oylar, yönetim kurulu tarafından Gümrük ve Ticaret Bakanlığı düzenlemelerine uygun olarak hazırlanacak iç yönergeye göre verilir. Toplantıya fiziken katılmayan pay sahipleri oylarını elektronik ortamda yapılan genel kurul toplantılarına ilişkin mevzuat hükümlerine göre kullanırlar.

Şirket'in kuruluşundan itibaren yapılan olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı tutanakları incelenmiş ve burada aktarılanlar dışında aktarılması gereken başkaca bir hususa rastlanmamıştır. Şirket'e ait incelenen genel kurul kararlarının TTK hükümleri ve Şirket esas sözleşmesine uygun şekilde alındığı, kararlarda üyelerden bir veya birkaçının kararlara ilişkin çekimser kalma, şerh vb. durumlarının olmadığı tespit edilmiştir.

2021 yılına ait olağan genel kurul toplantısı 25.11.2022 tarihinde gerçekleşmiştir.

5. RUHSATLAR VE İZİNLER

5.1. Şirket'in ve EYG Ofis'in Tabi Olduğu Mevzuat

Şirket, 31.12.2021 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm amacıyla esas sözleşme değişikliğine izin verilmesi talebiyle SPK'ya başvuruda bulunmuştur. Şirket'in esas sözleşme değişikliği başvurusu SPK'nın 23.08.2022 tarih ve E-12233903-340.02-25276 sayılı yazısı ile onaylanmıştır. Bu kapsamda Şirket, başta SPKn ve GYO mevzuatı olmak üzere 2872 sayılı Çevre

6.5. 6.7.

Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve 5543 sayılı İskân Kanunu ve Türk hukuk mevzuatının genel düzenlemelerine tabidir.

EYG Ofis'in 20.09.2021 tarihli faaliyet belgesi uyarınca, EYG Ofis 41.20.02 NACE kodlu ikamet amaçlı binaların inşaatı alanında faaliyet göstermektedir. Bu nedenle Şirket'in tabi olduğu mevzuat haricinde özel bir düzenlemeye tabi değildir.

Türk hukuk mevzuatı içerisinde belirli düzenlemeler Şirket'in ve EYG Ofis'in faaliyetlerini doğrudan, birtakım mevzuat düzenlemeleri ise dolaylı olarak etkilemektedir. Bu suretle, Şirket'in ve EYG Ofis'in faaliyetleri başlıca aşağıda yer alan düzenlemelerine tabidir.

İşbu Hukukçu Raporu'nun Şirket ve EYG Ofis'e uygulanacak mevzuata, düzenlemelere ve uygulamalara ilişkin bu bölümü, yalnızca aşağıda yer alan bilgiler ile değil, ilgili mevzuatın tümüyle birlikte bir bütün teşkil edecek şekilde değerlendirilmelidir.

5.1.1. GYO Mevzuat

Şirket, SPK'dan aldığı 23.08.2022 tarih ve E-12233903-340.02-25276 sayılı izin sonrası GYO'ya dönüşmüş olduğundan, SPK'n ve SPK'nın GYO'lara ilişkin esasların düzenlendiği GYO Tebliği başta olmak üzere Sermaye Piyasası Mevzuatına tabi olarak faaliyet göstermektedir. GYO Tebliği, GYO'ların kuruluşlarına, kurucularına, paylarının ihracına, satışına ve devrine, faaliyet esaslarına, yönetim ilkelerine, portföy sınırlamalarına, portföylerinde bulunan varlıkların ve hakların değerlemesine, varlıkların saklanması, imtiyazlı pay ihracına, ortaklarında ve yöneticilerinde aranacak niteliklere, kamuyu aydınlatma ve yatırımcıların bilgilendirilmesi yükümlülüklerine, kar dağıtımına, gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünden çıkmalarına, tabi olacakları diğer yükümlülükler ve anonim ortaklıkların gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin esasları düzenlemektedir.

Bu başlıkta yalnızca temel düzenlemelere ilişkin ana başlıklar yer almakta olup, GYO'ların uyum sağlaması gereken başkaca düzenlemelere ilişkin bölümler saklıdır.

GYO'lar gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkullere dayalı haklar, altyapı yatırım ve hizmetleri, sermaye piyasası araçları, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemleri, Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari katılma hesapları ile iştirakler ve SPK'ca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulmuş bir sermaye piyasası kurumudur.

Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların, esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden üç ay içinde çıkarılmış sermayesinin asgari %25'ini temsil eden payların halka arzına ilişkin izahnamenin onaylanması talebiyle SPK'ya başvuruda bulunmaları gerekmektedir.

GYO Tebliği uyarınca GYO'ların yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar getirilmiş ve aynı zamanda yapamayacakları işler öngörülmüştür.

I. GYO'ların Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği GYO'ların kuruluş usul ve esaslarının yanı sıra, 22'nci madde ve devamında, ortaklıkların sürdürebilecekleri yatırım faaliyetleri düzenlenmektedir. GYO Tebliği'nin 22'nci maddesi GYO'ların yapabilecekleri yatırım faaliyetlerini düzenlerken 23'üncü maddesi de bu konudaki yasaklamaları öngörmektedir. GYO Tebliği'nin 22'nci maddesi yapılabilecek yatırım faaliyetleri ile birlikte bunlara ilişkin birtakım sınırlamalar da barındırmaktadır.

GYO Tebliği'nin 22'nci maddesinin 1'inci fıkrasının (a) bendi uyarınca; GYO'lar alım satım karı veya kira gelirleri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı taahhüt edebilir. Bununla birlikte portföye alınacak bina ve benzeri yapılar için aynı fıkranın (b) bendinde yapı kullanma izninin alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi zorunlu tutulmuştur. İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu

6.3. 6.7.