

Euro Yatırım Holding Anonim Şirketi İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce 08.12/2022 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 60.000.000 TL' den 150.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 90.000.000 TL nominal değerli payların halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, ortaklığımızın www.euroyatirim.com.tr ve halka arzda satışa aracılık edecek Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin www.metroyatirim.com.tr adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nın 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özete yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi izahnamayı oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

"Bu izahname, "düşünülmektedir", "planlanmaktadır", "hedeflenmektedir", "tahmin edilmektedir", "beklenmektedir" gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayım tarihindeki öngörülerini ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir."

Euro Yatırım Holding A.Ş.
Tic. Sic. No: 274800 / Şişli / İstanbul
Esenlepe - Şişli / İstanbul
Mecidiyeköy V.D. 984 002 8032

12 Aralık 2022

METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mecidiyeköy Cad. Metro City
No: 17 Kat: 17 34330 Levent - Şişli / İstanbul
Bölge Müdürü V.D. 854 002 8032
Tic. Sic. No: 274800 / Şişli / İstanbul
www.metroyatirim.com.tr

İÇİNDEKİLER

1) İzahnamenin Sorumluluğunu Yüklenen Kişiler	4
2) Özet	5
3) Bağımsız Denetçiler.....	26
4) Seçilmiş Finansal Bilgiler.....	26
5) Risk Faktörleri.....	28
6) İhraççı Hakkında Bilgiler.....	34
7) Faaliyetler Hakkında Genel Bilgiler.....	37
8) Grup Hakkında Bilgiler.....	41
9) Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar Hakkında Bilgiler	43
10) Faaliyetlere ve Finansal Duruma İlişkin Değerlendirmeler.....	45
11) İhraççının Fon Kaynakları.....	51
12) Eğilim Bilgileri.....	51
13) Kar Tahminleri ve Beklentileri.....	52
14) İdari Yapı, Yönetim Organları ve Üst Düzey Yöneticiler.....	53
15) Ücret ve Benzeri Menfaatler.....	58
16) Yönetim Kurulu Uygulamaları.....	58
17) Personel Hakkında Bilgiler.....	61
18) Ana Pay Sahipleri.....	61
19) İlişkili Taraflar ve İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler Hakkında Bilgiler....	63
20) Diğer Bilgiler	65
21) Önemli Sözleşmeler	70
22) İhraççının Finansal Durumu ve Faaliyet Sonuçları Hakkında Bilgiler.....	70
23) İhraç ve Halka Arz Edilecek Paylara İlişkin Bilgiler	75
24) Halka Arza İlişkin Hususlar	83
25) Borsada İşlem Görmeye İlişkin Bilgiler	92
26) Mevcut Payların Satışına İlişkin Bilgiler ile Taahhütler	92
27) Halka Arz Geliri ve Maliyetleri	93
28) Sulanma Etkisi	94
29) Uzman Raporları ve Üçüncü Kişilerden Alınan Bilgiler	96
30) İştirakler Hakkında Bilgiler	96
31) Paylar ile İlgili Vergilendirme Esasları	98
32) İhraççı veya Halka Arz Eden Tarafından Verilen İzin Hakkında Bilgi	107
33) İncelemeye Açık Belgeler	107
34) Ekler	107

EURO YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Yıldırım Paşa Caddesi No:17 Kat:4
Esenyol - Şişli / İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 986 082 8832



12 Aralık 2022
METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkez Bulvarı Cad. Metro Çarşı Kat: 3
No:171 Kat: 3 34330 Levent / Beşiktaş / İstanbul
Bilgi Kurumları V.D. 850 00 00 00
Tic. Sic. No: 29356 www.metroyatirim.com.tr
info@metroyatirim.com.tr

KISALTMA VE TANIMLAR

ABD	Amerika Birleşik Devletleri
ARACI KURULUŞ	Aracı Kurumlar ile Bankalar
SPK / KURUL	Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn / KANUN	Sermaye Piyasası Kanunu
VIOP	Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası
BİAŞ / BORSA	Borsa İstanbul Anonim Şirketi
TSPB	Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
ECB	Avrupa Merkez Bankası
EFT	Elektronik Fon Transferi
ETYAT	Euro Trend Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Euro Finans	Euro Finans Menkul Değerler A.Ş.
Eurocity Bank	Eurocity Bank AG
EUKYO	Euro Kapital Yatırım Ortaklığı A.Ş.
BUYO	Euro Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı A.Ş.
FED	Amerika Birleşik Devletleri Merkez Bankası
TTKn	Türk Ticaret Kanunu
TTSG	Türk Ticaret Sicil Gazetesi
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
TPP	Takasbank Para Piyasası
SMMM	Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler
GVK	Gelir Vergisi Kanunu
KVK	Kurumlar Vergisi Kanunu
MKS	Merkezi Kayıt Sistemi
DT/HB	Devlet Tahvili/Hazine Bonosu
ÖST	Özel Sektör Tahvili
ORTAKLIK / ŞİRKET / Euro Yatırım Holding	Euro Yatırım Holding A.Ş.
TAKASBANK	İstanbul Takas ve Saklama Bankası Anonim Şirketi
BORSADA SATIŞ	BİAŞ Birincil Piyasa' da Satış
MKYO	Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı
SEDDK	Sigortacılık ve Özel Emeklilik Düzenleme ve Denetleme Kurumu
SGMK	Sabit Getirili Menkul Kıymet BİAŞ Tahvil ve Bono Piyasasındaki İşlemleri

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR: 2 Aralık 2022

Yoktur.

EURO YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Nispetiye Caddesi No:17 Kat:4
Esentepe - Şişli / İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 950 062 8832



METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkez Beyoğlu Cad. Metro Çm. A.Ş.
No:17 Kat:17 34330 Levent / Beşiktaş / İstanbul
Bölgelendirme Kurumları V.D. 854 000 000
Tic. Sic. No: 29936 www.metroyatirim.com.tr

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

Bu izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İhraççı Euro Yatırım Holding A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Ali ARSLAN Yönetim Kurulu Bşk. Yrd. Feyzullah ÖNER Yönetim Kurulu Üyesi   EURO YATIRIM HOLDİNG A.Ş. Nispetiye Caddesi No:17 Kat:4 Esenlepe - Şişli / İSTANBUL Mecidiyeköy V.D. 996 002 8832 28.11.2022	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Çiğdem ÖZTÜRK PULATOĞLU Yönetim Kurulu Başkanı Özgecan FIRILDAK Genel Müdür Yrd.   METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Merkez: Büyükdere Cad. Metro City A Blok No:17 Kat: 17 34390 Levent - İSTANBUL Boğaziçi Kurumlar V.D. 854 No Tic. Sic. No: 301335 www.metroyatirim.com.tr 28.11.2022	İZAHNAMENİN TAMAMI

İzahnamenin bir parçası olan bu raporlarda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Denetim, Derecelendirme ve Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Birleşim Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş. Hikmet KABUK Sorumlu Denetçi	30.06.2022 ve 31.12.2021 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Ait Bağımsız Denetim Raporları
Birleşim Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş. Ergun ŞENLİK Sorumlu Denetçi	31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Ait Bağımsız Denetim Raporları

İzahnamenin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını

EURO YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Nispetiye Caddesi No:17 Kat:4
Esenlepe - Şişli / İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 996 002 8832

12 Aralık 2022



METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkez: Büyükdere Cad. Metro City A Blok
No:17 Kat: 17 34390 Levent - İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar V.D. 854 No
Tic. Sic. No: 301335 www.metroyatirim.com.tr

değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Dr. Sengül & Cebulla Partnerschaft Yetkilileri Dr. Ömer ŞENGÜL Denetçi	03.08.2018 ve 28.02.2020 tarihli EurocityBank AG Değerleme Raporları*
Aday Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. Yetkilileri Abdulkadir Sayıcı Sorumlu Ortak Baş Denetçi	22.02.2016 tarihli Euro Finans Menkul Değerler A.Ş. Değerleme Raporu**

*Her iki raporda da Net Aktif Değer yöntemi kullanılmıştır.

**Net Aktif Değer Yöntemine göre hesaplanan değer %25' i, İndirgenmiş Nakit Akım Yöntemi'ne göre hesaplanan değer %50'si, Piyasa Çarpanları Analizi Yöntemi'ne göre hesaplanan değer %25'inin toplamından oluşmaktadır.

2. ÖZET

Özet "unsur" olarak bilinen açıklama yükümlülüklerinden oluşmaktadır. Bu unsurlar aşağıdaki A-E (A.1-E.7) bölümlerinde numaralandırılmışlardır. Bu özet, ilgili sermaye piyasası aracı türü ve ihraççının niteliğine göre gerekli olan tüm unsurları içermektedir. Bazı unsurlara sermaye piyasası aracı türü ve ihraççının niteliği nedeniyle özette yer verilmesine gerek bulunmadığı için, unsurların numaralandırmasında boşluklar olabilir. Sermaye piyasası aracı türü ve ihraççının niteliği dolayısıyla özette yer verilmesi gereken unsurlara ilişkin herhangi bir bilginin bulunmaması mümkündür. Bu durumda, unsurun içeriğine dair kısa bir açıklamayla birlikte "Yoktur" ifadesine yer verilir.

A—GİRİŞ VE UYARILAR

Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1 Giriş ve uyarılar	- Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır. - Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu yerilmelidir. - İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir. - Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özetin izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanlış, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların

EURO YATIRIM HOLDİNG A.Ş.

Yatırımcı Hizmetleri No:17 Kat

Etiler - Şişli / İSTANBUL

Mecidiyeköy V.D. 986 002 8832

12 Ocak 2023

EURO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maslak 30. Yürede Cad. Metro Çarşı

No:13 Kat:17 34330 Levent - İSTANBUL

Sermaye Piyasası Kurumları V.D. No: 12000

Tic. Sic. No: 279920 Şirket Sic. No: 279920

İmza: Mehmet Yılmaz, Genel Yönetici

		yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda giddir.
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	İhraççı tarafından izahnamenin yetkili kuruluşlarca sonradan payların tekrar satışı için kullanılmasına dair verilen herhangi bir izin bulunmamaktadır.

B-İHRAÇCI

B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Euro Yatırım Holding A.Ş. ("Euro Yatırım veya Şirket") 1996 yılında sınırsız olarak kurulmuştur. 30 Haziran 2014 tarihinde Şirket'in Euro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. olan ticari unvanı, Euro Yatırım Holding A.Ş. olarak değiştirilmiştir.
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki Statüsü: Anonim Şirket Tabi Olduğu Yasal Mevzuat: T.C. Kanunları Kurulduğu Ülke: Türkiye Cumhuriyeti Merkez Adresi: Yıldızposta Caddesi No:17 Kat:4 Esentepe Şişli İSTANBUL İnternet Adresi: www.euroyatirim.com.tr Telefon: 0212 354 07 00 Faks: 0212 356 20 76
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	Şirket faaliyetlerini bağlı ortaklıkları ve iştiraki aracılığıyla yürütmekte olup, hali hazırda bu şirketlerden sadece Almanya'da bankacılık faaliyeti gösteren iştirak Eurocity Bank AG (Eurocity Bank) faaliyettedir. Şirketin amacı, vergi dışı mali konularda, özellikle yerli ve yabancı finans piyasaları düzenine ilişkin olarak, Sermaye Piyasası mevzuatında belirtilen yatırım danışmanlığını içermek kaydıyla; teknik planlama, programlama, bütçeleme, projelendirme, finansal ve organizasyon, Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda düzenlenmiş olan gayrimenkul değerlemesi faaliyeti kapsamında olmamak şartıyla firma değerleri gibi konularda danışmanlık, ticari, sınai ve finansal konularda yatırım ve araştırmalar yapmak, yatırım hizmetleri ve faaliyetleri niteliğinde olmamak, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve ilgili mevzuatta yer alan örtülü kazanç aktarımına ilişkin hükümler saklı kalmak kaydıyla aktiflerini kar etme yeteneğine veya potansiyeline sahip sermaye şirketlerinin çıkarmış olduğu veya çıkaracağı paylar ile diğer menkul kıymetlere, nakit, değerli maden ve emtialara yatırım yapmak, kurulmuş veya kurulacak şirketlerin sermaye ve yönetimine katılarak bunların yatırım, finansman, organizasyon ve yönetim meselelerini toplu bir bünye içerisinde değerlendirmek ve ekonomik dalgalanmalara karşı yatırımların güvenliğini artırmak ve böylece bu şirketlerin sağlıklı şekilde, ekonominin gereklerine uygun olarak

Euro Yatırım Holding A.Ş.
Eğilimler
Mali Beyan



Handwritten signature

Handwritten signature

gelişmelerini ve devamlılıklarını teminat altına almak, Türkiye içinde ve dışında bulunan her türlü taşınır ve taşınmazlara yatırım yapmak ve işletmek, bu amaçlara uygun ticari, sınai ve mali finansal yatırım girişimlerinde bulunmaktır.

Şirket sahip olduğu kaynakları yapmış olduğu yatırımlara bağlamış olup, başkaca faaliyeti bulunmamaktadır.

Şirket'in temel faaliyetleri Türkiye ve Almanya'da olup, faaliyetleri aşağıda belirtilen şirketler altında toplanmıştır:

Eurocity Bank AG ("Eurocity Bank");

Frankfurt am Main/Deutschland adresinde kurulu şirketin faaliyet konusu bankacılıktır. 2012 yılında Almanya'da Mevduat Bankası olan Gries&Heissel Bankiers AG Bank'ın devralınması Almanya Bankacılık Otoritesi tarafından onaylanmış ve şirketin bağlı ortaklığı olmuştur. Bankanın unvanı Eurocity Bank AG olarak değiştirilmiştir. Euro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. bankanın %94'ünü satın almış, daha sonra yapılan sermaye artırımlarına katılmadığı için hissedarlık oranı 30.06.2013 tarihi itibarıyla %63,50 olarak değişmiştir. 02.05.2016 tarihinde 4.000.000 EUR nominal bedelli hisseler satılmıştır. Satış ve sermaye artırımına katılmama neticesinde sermaye payı % 33,46 oranına düşmüştür. Eurocity Bank halen bankacılık faaliyetlerine devam etmektedir. Ancak 2018, 2020 ve 2021 yıllarında dönem zararı elde etmiştir.

Euro Finans Menkul Değerler A.Ş. ("Euro Finans");

Euro Finans'ın ana faaliyet konusu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmaktır. Şirket'in % 100 iştiraki Euro Finans'ın faaliyetleri alınan yönetim kurulu kararlarıyla 01.07.2018 tarihine kadar geçici olarak durdurulmuştur. Euro Finans tekrar faaliyete başlamak üzere 26.06.2018 ve 17.12.2018 tarihlerinde SPK'na başvuru yapmış ve durum yine aynı tarihte özel durum açıklaması yapılarak duyurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 27.12.2018 tarih ve 65 sayılı toplantısı ile başvuruyu değerlendirmiş ve geçici kapalılık halinin devam etmesine karar verilmiştir. Euro Finans, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 18.01.2019 tarihli geçici kapalılık halinin devamı yazısı aleyhine dava yoluna gitmiş; Ankara 2. İdare Mahkemesi tarafından söz konusu itiraz

EURO YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Yatırım Menkul Değerleri No: 17/444
Esenlepe - Şişli / İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 986 001 8932

2 Ocak 2022

METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Merket: Bayındır Cad. Metro City Kat: 7
No: 73/17 34330 Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Bodrum Yolu V.D. 854 001 8932
Tic. Sic. No: 270932 www.metroyatirim.com.tr

		06/03/2020 tarih ve E:2019/300, K:2020/616 sayılı karar ile reddedilmiştir. Bunun üzerine, Euro Finans Ankara 2. İdare Mahkemesi tarafından verilen kararın hukuka aykırı olduğu gerekçesi ile konuyu istinafa taşımıştır. Ankara 2. İdare Mahkemesi'nin söz konusu kararı, Ankara Bölge İdare Mahkemesi 8. İdari Dava Dairesi'nin E:2020/1368, K: 2021/1122 sayılı kararı ile bozularak Euro Finans lehine sonuçlanmış, ilgili mahkeme kararı 14.07.2021 Euro Finans'a tebliğ edilmiştir. Euro Finans, mahkeme kararı gereğince aracı kurum olarak tekrar faaliyetlere başlamak üzere 01.06.2022 tarihinde SPK'na başvuru yapmıştır. Euro Finans 15.971.094 Adet Borsa İstanbul A.Ş (C) grubu ortaklık payına sahiptir. Ege Sigorta A.Ş. ("Ege Sigorta"); Şirket 18 Ocak 2008 tarihinde T.M.S.F. 'den Toprak Sigorta A.Ş.'nin % 95 hissesi ihale ile alarak sigorta sektörüne girmiştir. Toprak Sigorta A.Ş.'nin unvanı 30 Nisan 2008 tarihinde Euro Sigorta A.Ş., 25 Şubat 2014 tarihinde Ege Sigorta A.Ş. olarak değiştirilmiştir. 2015 yılında mülga T.C. Hazine Müsteşarlığı tarafından tüm sigorta branşlarındaki ruhsatları iptal edilmiştir. 5684 sayılı Sigortacılık Kanunu kapsamında herhangi bir sigortacılık faaliyeti kalmamıştır. Ege Sigorta A.Ş.'nin sigortacılık faaliyetlerine yeniden başlayabilmesi için Güvence Hesabı 'ndan tekrar geri almak üzere 24.11.2020 tarihinde Gizlilik Sözleşmesi imzalanmış ve görüşmelere başlanmıştır. Güvence Hesabı'ndan 07.12.2021 tarihinde Şirket'e tebliğ edilen yazı ile ruhsat talebinin Sigortacılık ve Özel Emeklilik Düzenleme ve Denetleme Kurumu (SEDDK) tarafından olumsuz karşılandığı ve görüşmelerin sona erdirildiği belirtilmiştir. Şirket bu karara itiraz etmiş olup, sonuç beklenmektedir.
B.4a	İhracatçı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	Şirketin performansını etkileyen başlıca etmenler, küresel ve Türkiye piyasalarındaki gelişmeler ve beklentiler, yatırım trendleri, para hareketleri ve bu gelişmelerin Şirket' in yatırım yaptığı finansal yatırımların değerleri üzerindeki etkileridir. Küresel çapta, ABD Merkez Bankası (FED) ve Avrupa Merkez Bankası (ECB)' nin atacağı adımlar gelişmekte olan piyasalara sermaye girişini etkileyebilir.
B.5	İhracatçının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	Şirket'in Eurocity Bank'ta %33,46, Euro Finans ve Ege Sigorta A.Ş.' de %100 oranında ortaklığı bulunmaktadır. Şirket'te %10,17 oranında ortaklığı ve aynı oranda oy hakkı olan Mustafa

Euro Yatırım Holding A.Ş.
 Tünel Sok. Kat: 17 Kat: 4
 Esentepe - Şişli / İSTANBUL
 Mecidiyeköy V.D. 980 002 8832



Euro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
 Mithatpaşa Cad. Metro City
 No: 78 Kat: 17 Kat: 15 Kat: 16
 Beşiktaş / İstanbul V.D. 980 002 8832
 Tic. Sic. No: 293640
 www.euroyatirim.com.tr

12 Nisan 2022

		Şahin'in, payları Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem gören 3 şirkette daha imtiyazlı ortaklığı bulunmaktadır. Bunlar Euro Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı A.Ş., Euro Trend Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Euro Kapital Yatırım Ortaklığı A.Ş.' dir, Euro Yatırım Holding ile birlikte Borsa İstanbul' da işlem gören bu 4 şirketin toplam özkaynak değeri 30.06.2022 mali tablo dönemi itibariyle 200 milyon TL seviyesindedir. Euro Yatırım Holding, özkaynak olarak bu grup içerisinde % 34 paya sahiptir.
B.6	Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi	25.11.2022 tarihi itibariyle; Mustafa Şahin Şirket sermayesinde 6.100.004 TL nominal değerli paya sahiptir. Mustafa Şahin' in sermaye ve oy hakkı içindeki doğrudan payı % 10,17 oranındadır. Ege Sigorta A.Ş. Şirket sermayesinde 10.000.000 TL nominal değerli paya sahiptir. Ege Sigorta A.Ş.' nin sermaye ve oy hakkı içindeki doğrudan payı % 16,67 oranındadır. Öte yandan Mustafa Şahin'in sermaye ve oy hakkı içindeki dolaylı payı %25,75 seviyesindedir. Bunun dışında Şirket sermayesindeki payı doğrudan %5'i aşan pay sahibi bulunmamaktadır. Şirket'in 60.000.000 TL'lik çıkarılmış sermayesi, 600.000 adet A Grubu, 59.400.000 adet B Grubu olmak üzere toplam 60.000.000 adet paya ayrılmıştır. A grubu paylar Mustafa ŞAHİN' e aittir. A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin yarısı, A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından genel kurul tarafından seçilir. Diğer yönetim kurulu üyeleri genel kurul tarafından belirlenir. Üye sayısının yarısının tam sayı olmaması durumunda küsurat aşağı yuvarlanır.
B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	Dönen varlıklar içerisinde diğer alacaklar ve diğer dönen varlıklar kalemleri en önemli kalemlerdir. Diğer alacaklar içerisinde ise ilişkili taraflardan alacaklar öne çıkmaktadır. İlişkili taraflardan diğer alacakların tamamı Mustafa Şahin'den alacaklar olup, 2019 yılında 5,9 milyon TL olan bu kalemler, 2020 yılında 2,8 milyon TL'ye gerilemiş, 2021 yılı ve 2022/6 aylık dönem itibariyle sıfırlanmıştır. Diğer dönen varlıklar ise Devreden KDV ve verilen iş avanslarından oluşmakta olup, ağırlıklı olarak Şirket'in taraf olduğu davalar ile ilgili olarak avukatlara verilen iş avansları toplam rakamında etkili olmaktadır. Duran varlıklar içerisinde finansal yatırımlar

kalemi en önemli kalemi olarak öne çıkarken, bu kalemdaki değişimi duran varlıkların yıllar içerisinde artışında etkili olmuştur. Finansal yatırımların ise neredeyse tamamı satılmaya hazır finansal yatırımlar olup bunlar; Eurocity Bank AG, ve Euro Finans yatırımlarıdır. Bunlardan Eurocity Bank AG'nin değeri Euro olarak belirlendiğinden Euro'nun TL karşısında değer kazanması ile Eurocity Bank AG'nin değeri ve dolayısıyla finansal yatırımların tutarı artmaktadır. Ege Sigorta A.Ş.'nin tüm branşlardaki ruhsatları T.C. Hazine Müsteşarlığı tarafından 2015 yılında iptal edildiğinden Ege Sigorta A.Ş. için 31 Aralık 2014 tarihinde belirlenen gerçekçe uygun değeri üzerinden % 100 oranında değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır. Bu nedenle Ege Sigorta A.Ş.'nin bu kaleme etkisi olmamaktadır. Diğer satılmaya hazır finansal yatırımlar TL olarak değerlendirilmekte olup izahnamede yer verilen dönemler itibariyle değerleri nispeten yatay bir görünüm sergilemiştir. Sonuç olarak, Şirket'in satılmaya hazır finansal yatırımları 2019 yılında 57,9 milyon TL, 2020 yılında 73 milyon TL, 2021 yılında 104,3 milyon TL ve 2022/6 aylık dönemde 118,8 milyon TL seviyesindedir.

Kısa vadeli yükümlülükler içerisinde uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları ile diğer borçlar kalemi öne çıkmaktadır. Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları; aktiflerde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin alımı için kullanılan Euro cinsinden finansal kiralama borcu ve bunun faiz taahhuklarından oluşmakta olup, Şeker Leasing ile yapılan sözleşmeden kaynaklanmaktadır. Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları, 2019 yılında 18,5 milyon TL, 2020 yılında 25,1 milyon TL, 2021 yılında 37 milyon TL ve 2022/6 aylık dönemde 37,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Diğer borçların neredeyse tamamı ilişkili taraflara borçlar olup, Pulsa Holding A.Ş., Euro Finans, Ege Sigorta A.Ş. ve Mustafa Şahin'e olan borçlardan oluşmaktadır. Uzun vadeli yükümlülükler, 2019 yılında 852 bin TL, 2020 yılında 1,3 milyon TL, 2021 yılında 2,8 milyon TL ve 2022/6 aylık dönemde 4,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Uzun vadeli yükümlülükler büyük oranda ertelenmiş vergi yükümlülüğünden oluşmaktadır ve izahnamede yer verilen dönemlerde Şirket uzun vadeli borçlanma yapmamıştır.

Finansal tablo dönemleri itibariyle

EURO YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Sicil No: 17
Esenlepe - Şişli / İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 986 002 8832

2 Aralık 2022

MEYRA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Meyra Etyadöze Cad. Metro City Kat: 10
No: 17 34330 Levent - İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar V.D. 854 000 000
Tic. Sic. No: 289356 www.meyrayatirim.com.tr

Özkaynaklardaki artışlar ilgili dönemlerde Şirket'in elde ettiği net dönem kar/zarar etkisinden kaynaklanmaktadır. Karlılıkta ise Euro'nun TL karşısında değer artışına bağlı olarak satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değer artışları etkili olmaktadır.

Şirket bir yatırım işletmesi olarak faaliyet gösterdiğinden kendi hasılatı olmayıp, en büyük gelir kalemini yatırım faaliyetlerinden gelirler oluşturmaktadır. Yatırım faaliyetlerinden gelirler ise satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değer artışları, temettü geliri ve yatırım amaçlı gayrimenkul kira geliri alt kalemlerinden oluşmaktadır. Bu alt kalemler içerisinde en büyük payı satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değer artışları oluşturmaktadır. Satılmaya hazır finansal varlıklar ise Eurocity Bank AG, Euro Finans ve Ege Sigorta A.Ş.'dir. Eurocity Bank AG'nin değeri Euro bazında tespit edildiğinden izahnamede yer verilen dönemler itibariyle Euro'nun TL karşısındaki değer artışı, yatırım faaliyetlerinden gelirler kalemindeki artışta etkili olmaktadır. Ege Sigorta A.Ş.'nin tüm branşlardaki ruhsatları T.C. Hazine Müsteşarlığı tarafından 2015 yılında iptal edildiğinden Ege Sigorta A.Ş. için 31 Aralık 2014 tarihinde belirlenen gerçeğe uygun değeri üzerinden % 100 oranında değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır. Bu nedenle Ege Sigorta A.Ş.'nin bu kaleme etkisi olmamaktadır. 2019 yılında 5,2 milyon TL olan yatırım faaliyetlerinden gelirler, 2020 yılında 16,4 milyon TL, 2021 yılında 36,8 milyon TL ve 2022/6 aylık dönemde 18,8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in finansman giderlerinin neredeyse tamamı kur farkı ve faiz giderlerinden oluşmaktadır. 2019 yılında 4 milyon TL olan finansman giderleri, 2020 yılında 9,1 milyon TL, 2021 yılında 20 milyon TL ve 2022/6 aylık dönemde 10,1 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Sonuç olarak, satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değer artış/azalış kalemi ile finansman giderleri kalemi karlılıkta önemli etkiye sahiptir. EURO/TL kurunun değer kazanması Şirket'in en önemli gelir kalemi olan yatırım faaliyetlerinden gelirlerini ve Şirket'in en önemli gider kalemi olan finansman giderlerini artırmıştır. Bunların neticesinde net dönem karlılığı kaleminde Şirket 2019 yılında 2 milyon TL, 2020 yılında 9,1 milyon TL, 2021 yılında

EURO YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Yatırım Menkul Değerleri No:17 Kat:4
Esentepe - Şişli / İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 986 002 0932

NETRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkezi: Büyükdere Cad. Meris Çarşı
No: 17 Kat: 17 34390 Levent - İSTANBUL
809000 Kurumlar V.D. 254 200 11
Tic. Sic. No: 26936 İmza: ...
www.netroyatirim.com.tr

12 Aralık 2022

		1,1milyon TL ve 2022/6 aylık dönemde 5,3 milyon TL net kar açıklamıştır.
B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Yoktur.
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	Şirketin 30 Haziran 2022 tarihli finansal durum tablosunu denetleyen Birleşim Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş. "Sınırlı Olumlu Görüş" bildirmiştir. Sınırlı Olumlu Görüşün dayanağı; 1- Euro Finans Menkul Değerler A.Ş., Euro Yatırım Holding A.Ş.'nin % 100 oranında bağlı ortaklığı olup, 10.100.000 TL kayıtlı bedel üzerinden izlenmektedir. Euro Finans Menkul Değerler A.Ş. yönetimi 16.06.2016 tarihli Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurusu ile ilgili Şirket'in aracılık faaliyetlerinin 01.07.2016 tarihi itibarı ile 1 yıl süre ile geçici olarak durdurulması talebinde bulunmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu, 24.06.2016 tarih ve 20 sayılı toplantısı ile başvuruyu değerlendirmiş ve 01.07.2016 tarihi saat 18:00 itibarı ile Euro Finans Menkul Değerler A.Ş.'nin faaliyetinin 1 yıl süre ile geçici olarak durdurulması hususunda karar almıştır. Bilahare, geçici kapalılık süresi, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, 01.07.2018 tarihine kadar uzatılmıştır. Euro Finans Menkul Değerler A.Ş. yönetimince 26.06.2018 ve 17.12.2018 tarihlerinde yeniden faaliyete geçme talebi SPK'ya bildirilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu, 27.12.2018 tarih ve 65 sayılı toplantısı ile başvuruyu değerlendirmiş, Euro Finans Menkul Değerler A.Ş.'nin geçici kapalılık halinin açılan dava (sınırlı olumlu görüşün 3 nolu dayanağında belirtilen dava) sonuçlanıncaya kadar devam etmesine karar verilmiştir. Şirketin 30.06.2022 yıl sonu için hazırlanan denetlenmemiş mali tablolarında, özkaynak toplamı 9.755.210 TL olarak sunulmuştur. Bu kapsamda, 30.06.2022 tarihi itibarıyla hazırlanan mali tablolarda, 99.693 TL değer azalışı hesaplanmıştır. 2- Ege Sigorta A.Ş., Euro Yatırım Holding A.Ş.'nin % 100 oranında bağlı ortaklığı olup, 43.581.709 TL kayıtlı bedel üzerinden izlenmektedir. Euro Yatırım Holding A.Ş.'nin şirkete 9.999.563 TL. ödenmemiş sermaye taahhüt borcu bulunmaktadır. 07 Ağustos 2015 tarihinde, T.C. Hazine Müsteşarlığı tarafından, Ege Sigorta A.Ş.'nin tüm branşlardaki ruhsatları iptal

EURO YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler A.Ş. No: 17 Kat: 4
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 985 002 8833

METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Büyükdere Cad. Metro City Kat: 9
No: 101 Kat: 9 34330 Levent / İSTANBUL
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 29936 www.metroyatirim.com.tr

edilmiştir. 5684 sayılı Sigortacılık Kanunu kapsamında herhangi bir sigortacılık faaliyeti kalmamıştır. Ege Sigorta A.Ş.'nin sigortacılık faaliyetlerine yeniden başlayabilmesi için Güvence Hesabı'ndan tekrar geri almak üzere 24.11.2020 tarihinde Gizlilik Sözleşmesi imzalanmış ve görüşmelere başlanmıştır. Güvence Hesabı'ndan 07.12.2021 tarihinde Şirket'e tebliğ edilen yazı ile görüşmelerin sona erdirildiği bilgisi verilmiştir. Bu arada, Ege Sigorta A.Ş. tarafından Ana Ortak Şirket'e sermaye taahhüdü borcunun ödenmesi için dava açılmıştır. İş bu davada, Euro Yatırım Holding A.Ş. aleyhine 9.999.563 TL. ödenmemiş sermaye, 1.820.710 TL. de gecikme faizi olmak üzere toplam 11.820.274 TL. üzerinden kabul kararı verilmiştir. Bu çerçevede, 31.12.2021 tarihli mali tablolarda, sermaye taahhüt borcu olan 9.999.564 TL, 1.820.710 TL gecikme faizi ile birlikte Ana Ortaklığın borçları arasında gösterilmiştir. Yasal kayıtlarda izlenen 43.581.709 TL. nin tamamı için de değer düşüklüğü hesaplanmıştır.

3- Şirket'in bağlı ortaklıklarından Ege Sigorta A.Ş. tarafından, Şirket'in ana ortağı durumundaki Mustafa Şahin'in sahibi bulunduğu 10.000.000 adet Euro Yatırım Holding A.Ş. (EUHOL) hisse senetlerinin Ege Sigorta A.Ş. ye satışının geçersiz olduğunun tespiti ve hisse devir bedeli olarak ödenen 26.000.000 TL'nin yasal faizi ile birlikte tadesi talepli olarak İstanbul 16. Asliye Ticaret Mahkemesinde 2015/1177 E. Sayılı dosya üzerinden dava açmıştır. Dava bedelinin Euro Yatırım Holding, Euro Finans Menkul Değerler A.Ş. ve Mustafa Şahin'den müştereken müteselsilen tahsili talep edilmektedir. Dosya Bilirkişi'ye gönderilmiştir. Şirket yönetimi, hukuk müşavirlerinden alınan görüşe göre, söz konusu davanın herhangi bir yükümlülük doğurmayacağı varsayımı ile finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayrılmamıştır. Denetim kuruluştur olarak Şirket Yönetimi'nin bu tahminleri ile ilgili olarak bir değerlendirme yapma imkanına sahip değiliz.

4- Dipnot 7' de detayları verildiği üzere, 30.06.2022 itibarıyla Şirket, finansal durum tablosunda sunulan ilişkili taraflara borçlara, etkin faiz oranı kullanılmak suretiyle faiz hesaplaması yapılmış olup, ilgili durumun muhtemel etkileri ilişikteki mali tablolara yansıtılmıştır.

		Dikkat Çeken Hususlar Dipnot 9'da detayları verildiği üzere, 30.06.2022 itibarıyla Şirket, finansal durum tablosunda 37.183.437 TL tutarında finansal kiralama borcu mevcut bulunmaktadır. Söz konusu borç ile ilgili olarak Finansal Kiralama Şirketi ile 31.12.2021 tarihi itibarıyla yeni bir ödeme planı oluşturulmuştur. Buna göre; borcun, 2022 yılı sonuna kadar tasfiyesi öngörülmüştür. Şirketin 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihli finansal durum tablolarını denetleyen Birleşim Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş. "Sınırlı Olumlu Görüş" bildirmiştir. 2021, 2020 ve 2019 yıllarına ilişkin Sınırlı Olumlu Görüş'e ilişkin dayanaklar da 30 Haziran 2022 dönemine ilişkin finansal durum tablosundaki dayanaklara benzer hususları içermektedir. Bunlara ek olarak 2020 ve 2019 yıllarındaki raporlarda Şirket'in Eurocity AG'deki hisselerinin bir kısmının Mustafa Şahin'e satışına ilişkin 31/12/2018 itibarı ile sözleşmeye göre belirlenen 4.400.000 Euro'luk kısmın tahsilatına ilişkin gelişmelere yer verilmiş ve son olarak 2020 yılı bağımsız denetim raporunda tahsilatın Şubat 2021 tarihinde tamamlandığı hususuna yer verilmiştir. Tahsilat tamamlandığından bu hususa 31 Aralık 2021 dönemi raporunda yer verilmemiştir.	
B.11	İhraççının sermayesinin yükümlülüklerini karşılayamaması	İşletme mevcut	Şirket'in 30.06.2022 tarihli finansal tablolarındaki dönen varlıklarının toplam tutarı 6.037.868 TL'dir. Aynı finansal tablodaki kısa vadeli yükümlülüklerinin tutarı ise 69.781.796 TL'dir. Bu bağlamda, Şirket'in 30.06.2022 tarihi itibarıyla "Net işletme sermayesi" $(6.037.868 - 69.781.796) = -63.743.928$ TL'dir. Şirket'in gerek mevcut durum itibarıyla, gerekse izahname tarihinden itibaren en az 12 aylık dönem için cari yükümlülüklerini karşılamak üzere yeterli net işletme sermayesi bulunmamaktadır.

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	Şirket'in 60.000.000 TL tutarındaki mevcut sermayesi; 90.000.000 TL nakit karşılığı olmak üzere 150.000.000 TL'ye artırılabacaktır. Nakit karşılığı yapılan artırımda; (A) grubu pay sahiplerine (A) grubu, (B) grubu pay sahiplerine (B) grubu pay olmak üzere, ortakların her biri artan sermayeye paralel olarak sahip oldukları payların %150'si oranında yeni pay alabilecektir.
-----	---	--

EURO YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
 Yalova Caddesi No:17 Kat:4
 Esentepe - Şişli / İSTANBUL
 Mecidiyeköy V.D. 980 002 8832

2 Aralık 2022



METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Merkez: Büyükdere Cad. Metro City A Blok Kat:5
 No:133 Kat:5 34330 Levent - İSTANBUL
 Başlıca Kurumlar V.D. 884 009 100
 Tic. Sic. No: 26936 www.metroyatirim.com.tr
 www.metroyatirim.com.tr

		Sermaye artırımında; A Grubu imtiyazlı payların ISIN kodu TREEUYM00012, B Grubu payların ISIN kodu TREEUYM00020'dir.
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı 60.000.000 adettir. Bedeli tam ödenmemiş pay bulunmamaktadır. Her bir payın nominal değeri 1 TL'dir.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, (A) grubu nama yazılı 600.000 TL nominal değerli ve (B) grubu nama yazılı 59.400.000 TL nominal değerli paydan ibarettir. A Grubu payların tamamı Mustafa Şahin'e ait olup, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde (A) Grubu paylarının imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin yarısı, A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından genel kurul tarafından seçilir. Üye sayısının yarısının tam sayı olmaması durumunda kısırat aşağı yuvarlanır. Satış yapılacak paylar için ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine tanınmış olan diğer haklar aşağıdaki gibidir: - Kardan Pay Alma Hakkı (SPKn md. 19) - Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn md. 24) - Satma Hakkı (SPKn md. 27) - Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (Türk Ticaret Kanunu (TTKn) md. 507) - Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (SPKn md. 19) - Yeni Pay Alma Hakkı (TTKn md. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18) - Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29, 30, TTKn md. 414, 415, 419, 425, 1527) - Oy Hakkı (SPKn md. 30, TTKn md. 434) - Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, TTKn md. 437) - İptal Davası Açma Hakkı (TTKn md. 445-451, SPKn md. 18/6, 20/2) - Azınlık Hakları (TTKn md. 411, 412, 439) - Özel Denetim İsteme Hakkı (TTKn md. 438) - Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn Madde 27)
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar bulunmamaktadır.

EURO YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Yıldırımözü Cad. No: 17 Kat: 4
Esentepe - Şişli / İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 986 002 8832

METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkezi: BOĞAZİÇİ Cad. Metro Çiftlik Kat: 5
No: 111 Kat: 5 34330 Levent - İSTANBUL
Etiler - Beşiktaş Kat: 5 Kat: 5
Tic. Sic. No: 29360
www.metroyatirim.com.tr

2 Nisan 2022

	hakkında bilgi	
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	Payları borsa kotunda bulunan ortaklıkların bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımları nedeniyle ihraç edecekleri yeni paylar, sermaye artırımı sonucu oluşan yeni sermayenin Ticaret Sicili'ne tescil edildiğinin Borsa'ya bildirilmesini takiben başka bir işlem ve karar tesis edilmesine gerek kalmaksızın Borsa kotuna alınır. Şirketin payları Borsa İstanbul A.Ş. Ana Pazar' da işlem görmektedir.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	Şirket esas sözleşmesinin (Ek:1) 17. Maddesine göre; Şirket'in karı Türk Ticaret Kanunu, sermaye piyasası mevzuatı ve genel kabul gören muhasebe ilkelerine göre tespit edilir. Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirketin genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi Şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra tevzi olunur. Dönem karından % 5 kanuni yedek akçe düşüldükten sonra kalan miktardan genel kurulca saptanan oran ve miktara uygun olarak birinci kar payı ayrılır. Genel Kanuni Yedek Akçe a) %5 kanuni yedek akçeye ayrılır. Birinci Kar Payı b) (a) bendinde belirtilen meblağ düşüldükten sonra Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, Şirket'in kâr dağıtım politikası çerçevesinde Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun olarak birinci kar payı ayrılır. c) Yukardaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul kar payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki ve kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir. İkinci Kar Payı d) Net dönem karından ,(a),(b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düşüldükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci kar payı olarak dağıtmaya veya Türk Ticaret Kanunu'nun 521 nci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

EURO YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Tic. Sic. No: 274330
Esentepe - Şişli / İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 986 002 8832



METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Menek: Büyükdere Cad. Metro City Kat: 10
No: 171 Kat: 17 34330 Levent - İSTANBUL
Br. No: 274330
Tic. Sic. No: 274330
www.metroyatirim.com.tr

	Genel Kanuni Yedek Akçe; e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519. Maddesinin 2'inci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir. f) TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kar dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz g) Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. h) Dağıtılmasına karar verilen karın dağıtım şekli ve zamanı, yönetim kurulunun bu konudaki teklifi üzerine genel kurulca kararlaştırılır. i) Şirket sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak düzenlenmiş ve bağımsız sınırlı denetlemeden geçmiş 3, 6 ve 9 aylık dönemler itibarıyla hazırlanan ara mali tablolarında yer alan karları üzerinden nakit kar payı avansı dağıtabilir.
--	---

D-RİSKLER

D.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	A- İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler; Genel Ekonomik Risk; Ulusal veya global ölçekli finansal veya jeopolitik krizler, ulusal ölçekli sosyal ve politik risklerin meydana gelmesi durumunda ihraççı ve faaliyetleri olumsuz etkilenebilecektir. Örneğin, işsizlik, enflasyon gibi önemli ekonomik göstergelerin olumsuz seyretnesi İhraççının bağlı ortaklıkları ve iştiraklerinin sektörlerine yönelik talebi olumsuz etkileyebilir. Bu sebeple Şirket'in gelirleri, karlılığı ve benzer finansal performansında düşüş meydana gelebilecektir. Yasal Düzenlemelere İlişkin Risk; Şirket'in tabi olduğu mevzuata bağlı düzenleyici kanunlar, yönetmelikler veya bunlar gibi hususlarda zaman içerisinde gerçekleşebilecek değişikliklerin Şirket üzerinde yaratacağı etkilerin doğru bir şekilde öngörülebilmesi kolay değildir. Mevcut veya gelecekte çıkartılacak yasal düzenlemelerdeki
-----	---	---

değişiklikler Şirket'in faaliyetlerini, gelirlerini ve karlılığını olumsuz yönde etkileyebilecektir.

Hukuki Riskler veya Mevzuattan Kaynaklanan Riskler;

i-) Eurocity Bank AG' ye ilişkin hukuki ve konjonktürel riskler: Şirketin iştirak etmiş olduğu Eurocity Bank AG'nin tabi olduğu kanun ve düzenlemelerde öngörülen şartların oluşması halinde, bankanın faaliyet izninin kaldırılması durumunda yatırımcılar bu durumdan olumsuz yönde etkilenebilir.

ii-) Euro Finans'a ilişkin hukuki ve konjonktürel riskler: Şirket'in bağlı ortaklığı Euro Finans yönetiminin aldığı yönetim kurulu kararı çerçevesinde faaliyetleri 01.07.2016 tarihinden başlamak üzere 1 yıl süre ile geçici olarak durdurulmuş, 01.07.2017 tarihinden itibaren tekrar 1 yıl süre ile uzatılmak üzere Kurul'a yapılan başvuru uygun bulunarak süre, 01.07.2018 tarihine uzatılmıştır. Euro Finans tekrar faaliyete başlamak üzere 26.06.2018 ve 17.12.2018 tarihlerinde SPK'na başvuru yapmış, Sermaye Piyasası Kurul'u başvuruyu değerlendirmiş ve geçici kapalılık halinin devam etmesine karar verilmiştir. Euro Finans, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 18.01.2019 tarihli geçici kapalılık halinin devamı yazısı aleyhine dava yoluna gitmiş; Ankara 2. İdare Mahkemesi tarafından söz konusu itiraz 06/03/2020 tarih ve E:2019/300, K:2020/616 sayılı karar ile reddedilmiştir. Bunun üzerine, Euro Finans Ankara 2. İdare Mahkemesi tarafından verilen kararın hukuka aykırı olduğu gerekçesi ile konuyu istinafa taşımıştır. Ankara 2. İdare Mahkemesi'nin söz konusu kararı, Ankara Bölge İdare Mahkemesi 8. İdari Dava Dairesi'nin E:2020/1368, K: 2021/1122 sayılı kararı ile bozularak Euro Finans lehine sonuçlanmış, ilgili mahkeme kararı 14.07.2021 Euro Finans'a tebliğ edilmiştir. Mahkeme kararı gereğince Euro Finans aracı kurum olarak tekrar faaliyetlerine başlamak üzere 01.06.2022 tarihinde SPK'na müracaat etmiştir. Sonuç olarak söz konusu durum ile ilgili oluşan bağlı ortaklığın faaliyetini sürdürmesine yönelik oluşan belirsizlik mevcuttur.

iii-) Ege Sigorta'ya ilişkin hukuki ve konjonktürel riskler;

Şirket'in bağlı ortaklığı Ege Sigorta A.Ş.

EURO YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Yatırımcılar Caddesi No:17 Kat:4
Esenyurt - Şişli / İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 986 002 8832



METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mirasat Caddesi No:17 Kat:4
Esenyurt - Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 279934 www.metroyatirim.com.tr

12 Eylül 2022

tarafından Ana Ortak Şirket'e sermaye taahhüdü borcunun ödenmesi talebiyle icra takibi başlatılmıştır. Şirket söz konusu icra takibine itiraz etmiştir. Ege Sigorta A.Ş. de itirazın iptali ve sermaye taahhüdü borcunun ödenmesi talebiyle 11.820.274 TL'nin tahsili talepli dava açmıştır. İş bu davada Euro Yatırım Holding A.Ş. aleyhine kabul kararı verilmiş olup, Şirket yönetimi 12 Nisan 2022 tarihinde istinaf mahkemesine itiraz başvurusu yapmıştır. Buradan da Şirket aleyhine karar çıkması halinde Şirket'in faaliyetleri ve karlılığı bu durumdan olumsuz yönde etkilenebilir.

Ege Sigorta A.Ş. tarafından, Şirket'in ana ortağı durumundaki Mustafa Şahin'in sahibi bulunduğu 10.000.000 adet Euro Yatırım Holding A.Ş. (EUHOL) hisse senetlerinin Ege Sigorta A.Ş.'ye satışının geçersiz olduğunun tespiti ve hisse devir bedeli olarak ödenen 26.000.000 TL'nin yasal faizi ile birlikte iadesi talepli olarak dava açmıştır. Dava bedelinin Euro Yatırım Holding, Euro Finans ve Mustafa Şahin'den müştereken müteselsilen tahsili talep edilmektedir. Dosya Bilikisi'ye gönderilmiştir. Şirket yönetimi, hukuk müşavirlerinden alınan görüşe göre, söz konusu davanın herhangi bir yükümlülük doğurmayacağı varsayımı ile finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayrılmamıştır. Davanın Şirket aleyhine sonuçlanması halinde Şirket'in faaliyetleri ve karlılığı bu durumdan olumsuz yönde etkilenebilir.

Yukarıdaki iki davanın Şirket aleyhine sonuçlanması durumunda, Şirket'in finansal durumu ve faaliyetleri bu durumdan olumsuz etkilenecektir.

Nitelikli ve kalifiye insan iş gücü kaynağının istihdam edilmesi ve sürekliliğinin sağlanamaması riski; Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörlerde nitelikli işgücü önemli bir parametredir. Yetişmiş personelin daha iyi iş imkanları bulabilmesi ve çalışan personelin kendi şirketini kurmak için işten ayrılabilmesi gibi nedenlerle elde tutulamaması durumunda bu pozisyonların ikame edilmesi zaman alabilir ve bu süreçte İhracçının faaliyetleri duraksayabilir veya aksayabilir, tamamen durdurulabilir veya ikame edilecek personelin maliyetleri daha yüksek olabilir, bu durum Şirket kar marjına olumsuz etki

Euro Yatırım Holding A.Ş.
Yürütme Kurulu Başkanı No: 17 / 13.11.2022
/ Esentepe - Şişli / İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 986 002 8832



METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merket 80. Yedire Cad. Metro City A Blok
No: 17 / Kat: 34330 Levent - İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar V.D. 854 095 0000
Tic. Sic. No: 270966 Mersis: 34030100000000000000
www.metro-yatirim.com.tr

edebilir.

Sermaye riski; bir borç verme işleminde borç verilen miktarın vade sonunda daha az olarak geri alınma riskidir. Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket ortaklara ödenen temettü tutarını değiştirebilir, sermayeyi ortaklara iade edebilir, yeni hisseler çıkarabilir ve borçlanmaya azaltmak için varlıklarını elden çıkarabilir. Şirket, sermaye yeterliliğini borç / özsermaye oranını kullanarak izlemektedir. Bu oran Şirket'in borçlarına karşılık özsermayesinin yüksek olması nedeniyle düşüktür. Dolayısıyla Şirket sermaye yeterliliği oranı yüksektir. Ancak takip eden yıllarda bu kompozisyonun değişmesi risk oluşturabilecektir. İhraççının yükümlülüklerini zamanında gerektiği gibi karşılayamaması halinde finansal durumu ve faaliyetleri bu durumdan olumsuz etkilenebilecektir.

Kredi Riski; Şirket, portföyünde bulundurduğu hisse senetleri, eurobond, devlet tahvili ve banka garantili bonolarından oluşan alım satım amaçlı finansal varlıklar ve nakit ve nakit benzerleri grubunda yer alan VIOP nakit teminatları, banka garantili bonosu, özel sektör tahvilleri ve devlet tahvilleri ters repolarından oluşan varlıklar nedeniyle kredi riskine maruzdur. Şirket'in finansal varlıklarının neredeyse tamamı satılmaya hazır finansal yatırımlar olup bunlar; Eurocity Bank AG, Euro Finans ve Ege Sigorta A.Ş. yatırımlarıdır. Bunlardan Ege Sigorta A.Ş.'nin tüm branşlardaki ruhsatları T.C. Hazine Müsteşarlığı tarafından 2015 yılında iptal edildiğinden Ege Sigorta A.Ş. için 31 Aralık 2014 tarihinde belirlenen gerçeğe uygun değeri üzerinden % 100 oranında değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır. Halihazırda gayriaktif durumda olan Euro Finans için güncel değerlendirme raporları mevcut değildir ve bu şirketler için de karşılık ayrılması durumu söz konusu olabilir. Bu durumda Şirket'in gelirleri ve karlılığı olumsuz etkilenebilecektir.

Likidite Riski; Şirket'in önceki dönemde olduğu gibi, faaliyeti gereği varlıklarının tamamına yakın kısmını finansal yatırımlar oluşturmaktadır. Şirket, bir işletmenin borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini, nakit veya başka bir finansal araç vermek suretiyle yerine getirmekte zorlanması olarak tanımlanan likidite riskine maruzdur. Yeterli düzeyde nakit üretememe veya

EURO YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Yıldırım Posta Binası No:17 Kat:4
Esentepe - Şişli / İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 986 042 8832



METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER
Merkezi: Büyükdere Cad. Metro City Kat: 5
No: 17 Kat: 5 34330 Levent - İSTANBUL
Gözetim Kurumları V11 854 000
Tic. Sic. No: 266936 www.metroyatirim.com.tr

2 Aralık 2014

alacak tahsilatlarında sıkıntı yaşanması halinde, Şirketin likidite riski artabilir. Mevcut durumda Şirket'in bağlı ortaklıkları olan Euro Finans ve Ege Sigorta A.Ş. faaliyet göstermemekte, Şirket'in iştiraki Eurocity Bank AG ise herhangi bir organize piyasada işlem görmemektedir. Dolayısıyla bağlı ortaklıklar ve iştirak şirketinin likidite edilmesi kolay olmayabilir ve bu durumda likidite riski artabilir.

Kur Riski; 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla olan bilanço pozisyonuna göre Türk Lirası yabancı paralar karşısında %10 oranında değer kaybetseydi / kazansaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı yabancı para biriminden olan varlık ve yükümlülüklerden oluşan kur farkı zararı / karı sonucu net kar **5.156.332 TL** (2021: 3.958.549 TL, 2020:2.158.603 TL, 2019:1.335.956 TL) daha düşük /yüksek olacaktı. **Bu rakamlar göz önüne alındığında Şirket için şu anda en büyük risk unsurlarından birinin kur riski olduğu söylenebilir.** Bununla birlikte yatırım holding bünyesine katılabilecek yeni şirketlerin kur riskleri de söz konusu olabilecektir.

Faiz Oranı Riski; Şirket, banka kredileri de dahil olmak üzere çeşitli finansman kaynaklarıyla fon sağlamaktadır. Sabit faizli finansal araçlar; Nakit ve nakit benzerleri ve finansal varlıklardan, Değişken faizli finansal araçlar ise banka kredilerinden oluşmaktadır. Şirket, değişken faize bağlı borçlanmaları nedeniyle faiz oranlarındaki değişikliklerden etkilenebilecektir. Ayrıca faiz oranlarını yükselmesi İhraççı'nın yatırım kararlarını etkileyebileceği gibi, Şirket'in faaliyet gösterdiği alanlardaki müşterilerin yatırım kararlarını da olumsuz etkileyebilir, müşteri taleplerini daraltabilir ve Şirket'in gelirlerinin istenilen seviyede gerçekleşmemesine sebep olabilir.

B- İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

Şirketin Bankacılık, Sigortacılık, Sermaye piyasaları gibi alanlarda yatırımları mevcut olup, İzahname tarihi itibarıyla sadece bankacılık faaliyetleri faal durumdadır. Uluslararası ve iç piyasalardaki konjunktüre bağlı olarak başta faiz ve kurdaki dalgalanmalar, büyüme oranlarındaki yavaşlama gibi muhtemel olumsuz gelişmeler, önümüzdeki dönemde sektördeki kredi hacmi artış

EURO YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler No:17 Kat:4
Esen-tepe - Şişli / İstanbul
Mecidiyeköy V.D. 080 002 8832

12 Haziran 2022

METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkezi: BDN Adres Cad. Metro
No:11 V.K. 34320 Levent / Beşiktaş
Sicil Sicil No:273800 Kurumlar V.D. 080 002 8832
Yatırımcılarla İletişim Kurumları

hızını ve takipteki kredi oranlarını olumsuz yönde etkileyebilir. Kredi riski ile birlikte faiz ve kur riskinde yaşanması muhtemel olumsuz gelişmeler, sektörde artan rekabet ve yeni yasal düzenlemeler önümüzdeki dönemde bankacılık sektörünü zorlayabilir ve artan riskler sermaye artışı ihtiyacını gündeme getirebilir.

İhraççı'nın uyması gereken yasal mevzuat ve bu çerçevede uyması gereken sınırlamalara ilişkin riskler; İhraççı, Sermaye Piyasası Kurulu'nun uyguladığı mevzuat hükümlerine tabi olarak faaliyet göstermektedir. Şirket, ileride yapılabilecek mevzuat değişikliklerine uyum sağlamakta sorunlar yaşayabilir. Ayrıca yapılabilecek mevzuat değişiklikleri Şirket'in faaliyetlerini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir. Benzer şekilde Şirket'in iştirak ve bağlı ortaklıklarının da tabi olduğu ve uyması gereken yasal mevzuat ve bu çerçevede uyması gereken sınırlamalar mevcuttur. Şirket'in bankacılık, sigortacılık, sermaye piyasalarındaki iştirak ve bağlı ortaklıklarının ilgili yasal mevzuatlara uyum sağlamakta sorunlar yaşaması durumunda Şirket'in faaliyetleri ve karlılığı olumsuz etkilenebilir.

Konjonktürel, ekonomik ve/veya siyasal riskler; Şirket genel konjonktür ile ilgili ekonomik ve siyasi risklerden ve dışsallıktan etkilenmektedir. Şirket'in payları BİAŞ'ta işlem görmekte olup BİAŞ'ın içinde bulunduğu piyasa koşullarına göre şirketin hem faaliyetlerinin etkilenmesi, hem de piyasa fiyatının etkilenecek düşmesinden kaynaklanabilecek riskler mevcuttur.

Şirketin faaliyet gösterdiği sektörlerde doğal olarak Şirket'in kontrolü dışında oluşabilecek olan küresel ekonomik ve siyasi krizler, beklentilerin gerçekleşmemesi, genel ekonomik ve siyasi durum gibi pek çok çeşitli faktöre bağlı olarak hem Şirketin ekonomik faaliyeti ve karlılık durumu, hem de piyasa fiyatında dalgalanmalar yaşanabilir. Öte yandan, pandemi olarak ilan edilen Covid-19 virüs salgını gibi dış faktörler de Şirket'in yatırım yaptığı finansal enstrümanların değerleri üzerinde etkili olar risk oluşturmaktadır.

D.3 Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi

Sermaye kazancına ilişkin riski; İhraççının payları Borsa'daki ikincil piyasada fiyat ve işlem hacmi oldukça dalgalı bir seyir izleyebilir. Paylar Borsa'da işlem görmeye başladıktan sonra,

EURO YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Yatırımcılar Cad. No:17 Kat:4
Esentepe - Şişli / İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 986 002 8832



METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER
Merkez Bulvarı Cad. Metro City Kat:4
No:171 Kat:4 33090 Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Sermaye Piyasası Kurulu V.D. 986 002 8832
Tic. Sic. No: 274945 Şirket Sic. No: 274945

2 Ağu 2022

	paylara ilişkin likidite oluşmaması durumunda pay sahipleri istedikleri miktar, zaman ve fiyat üzerinden paylarını satamayabilirler. Bu yatırımdan beklenen getiri alternatif getirilerin altında kalabilir ve beklenen sermaye kazancının elde edilememesi sonucunu doğurabilir. Küresel bazda ekonomik veya finansal krizler, jeopolitik riskler, Türkiye'de ise ekonomik, politik ve/veya sosyal riskler ve benzeri durumların ortaya çıkması halinde genel olarak pay senedi piyasası (BIST) satış baskısı altında kalabilir. Bu durumda Şirket payının fiyatını düşüş yönünde etkileyebilir. Kar Payı Gelirine İlişkin Riskler: İhraççının faaliyetleri karla sonuçlanmayabilir ya da İhraççının ana sözleşmesi ve kar dağıtım politikası çerçevesinde gelecekte pay sahiplerine kar payı ödemeyebilir. 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na göre halka açık anonim ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar. Bu çerçevede İhraççının gelecekte yatırımcılara kar payı dağıtacağına ilişkin bir garanti bulunmamaktadır. Halka arz sonuçlandıktan sonra, İhraççının ana pay sahibi Şirket sermayesinin önemli bir bölümüne sahip olmaya devam edecektir ve bu pay sahibinin menfaatleri diğer pay sahiplerinin menfaatleri ile çatışabilir. Pay sahipleri tarafından ileride yapılacak pay satışları pay fiyatı üzerinde olumsuz etkiye sebep olabilir.
--	--

E—HALKA ARZ	
E.1	Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi Sermaye artırım kapsamında ihraç edilecek 90.000.000 TL nominal değerli paylara ilişkin yeni pay alma haklarının tamamının kullanılması öngörülmekte olup, Şirket'in halka arzdan elde edeceği brüt gelirin 90.000.000 TL olacağı öngörülmektedir. Tahmini ihraç maliyetlerinin toplamı olan 465.000 TL düşüldükten sonra, sermaye artırım sonucunda Şirket'in sağlayacağı tahmini net nakit girişi yaklaşık 89.535.000 TL'dir. Tahmini ihraç maliyetleri aşağıdaki gibidir - Kurul ücreti: 180.000 TL - MKK: 4.500 TL - BIST Kotasyon: 27.000 TL

EURO YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
 Tic. Sic. No: 274941 No: 17 / A
 Esentepe - Şişli / İSTANBUL
 Mecidiyeköy V.D. 996 002 8832



METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Merkez Bünyünde Cat. Metro Cn.
 No 171 / 11.3.339 Levent - İSTANBUL
 Boğaziçi Mahallesi V.D. 212 212 1111
 Tic. Sic. No: 274941 No: 17 / A
 www.metroyatirim.com.tr

27.10.2022

		- Rekabet Koruması: 36.000 TL - Aracı Kurum'a Ödenecek Tutar: 150.000 TL +7.500 TL BSMV - Tescil İlan Giderleri: 10.000 TL - Diğer Masraflar: 50.000 TL - Toplam: 465.000 TL - İhraç Edilecek Pay Başına Maliyet: 0,005 TL Aracı kurumlar yeni pay alma haklarının kullanılması, mevcut pay sahipleri tarafından kullanılmak istenmeyen yeni pay alma haklarının rüçhan hakkı pazarında satılması, tüm işlemler ertesinde kalan payların birincil piyasada halka arz edilmesi işlemlerinde aracılık yapacakları için söz konusu işlemleri yapan yatırımcılardan ücret, komisyon ve benzeri taleplerde bulunabilirler. Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından bedelli sermaye artırımı işlemleri neticesinde aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen hizmet bedeli aracı kuruluşların uygulamalarına bağlı olarak yatırımcılardan da tahsil edilebilir.
E.2	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	Şirket'in elde etmesi beklenen yaklaşık 90 Milyon TL tutarındaki fonun; 1- 30 Milyon TL tutarında kısmının, Sigortacılık ve Özel Emeklilik Düzenleme ve Denetleme Kurumu (SEDDK)'na, Ege Sigorta A.Ş.'nin ödenmemiş sermaye taahhüdü olarak ödemesi için, 2- 60 Milyon TL tutarında kısmının, Euro Yatırım Holding A.Ş.'nin Şeker Finansal Kiralama A.Ş.'ne olan Leasing Kiralama borcu için, 3- 1.Madde'de, belirtilen tutardan (30 Milyon TL) daha az ödeme yapılması halinde kalan kısmının, %100 oranında bağlı ortaklığımız olan Euro Finans Menkul Değerler A.Ş.'nin çıkartılmış sermayesinin artırılarak mali yapısının güçlendirilmesi için, kullanılması planlanmaktadır.
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	Şirket'in mevcut sermayesi 60.000.000 TL' dir. İhraç edilecek payların nominal değeri 1 TL olup, yeni pay alma hakları 1 TL nominal değere (1 lot) denk pay için 1 TL'den kullanılacaktır. Artırılan 90.000.000 TL nominal değerli sermayenin mevcut çıkarılmış sermayeye oranı %150'dir. Yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır. Yeni pay alma hakkının kullanım süresi 15 (onbeş) gün olarak belirlenmiştir. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen iş günü akşamı

EURO YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
 Merkez Ofis Adresi: No:17 Kat:4
 Beşiktaş - Etiler / İSTANBUL
 Telefon: 0212 354 0057
 E-posta: info@euroyati.com.tr
 Tic Sic No: 275466



EURO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Merkez Ofis Adresi: Cad. Metro Çarşı
 No:17 Kat:2 34330 Levent - İSTANBUL
 Etiler Ofis Adresi: Etiler Ofisleri V.D. 854 005
 Tic Sic No: 355466 www.euroyati.com.tr
 Etiler Ofisi: info@euroyati.com.tr

2. Aylık 2022

		sona erecektir. Yani pay alma haklarının başlangıç ve bitiş tarihleri KAP aracılığıyla kamuya duyurulacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar B Grubu olarak 2 (iki) iş günü süreyle "Borsada Satış" yöntemiyle nominal değerinin altında olmamak üzere "BİAŞ" Birincil Piyasada oluşacak fiyattan halka arz edilecektir. Halka arzdan pay alan ortakların söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır. Sermaye artırımını öncesinde Şirket'in A grubu imtiyazlı paylarına sahip olan ortak Mustafa ŞAHİN, 10.11.2022 tarihli beyanı ile A grubu paylara ilişkin yeni pay alma haklarının tamamını kullanacağını taahhüt etmiştir. Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde BİAŞ'ta işlem yapmaya yetkili bankalar ve aracı kurumlardan oluşan borsa üyelerinden birine başvurmaları gerekmektedir. Pay bedelleri satış işlemlerini yürüten borsa üyesi Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (Metro Yatırım) tarafından tahsil edildikçe özel banka hesabına yatırılacaktır. Pay bedelleri Denizbank A.Ş. Esentepe Ticari Merkez Şubesi nezdinde bulunan TR22 0013 4000 0005 3068 1021 06 IBAN numaralı hesaba yatırılacaktır. Yeni pay alma hakkı kullanımına ilişkin sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP aracılığıyla kamuya duyurulacaktır.
E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	Şirket Aracılık Hizmetleri karşılığında Metro Yatırım'a 150.000 TL + BSMV hizmet bedeli ödeyecektir. Metro Yatırım'ın aracılık komisyonu haricinde halka arzın başarısına dayanan başka bir menfaati bulunmamaktadır.
E.5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı	Euro Yatırım Holding A.Ş.
	Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	Yoktur.
E.6	Halka arzdan kaynaklanan	Şirket ortaklarının sermaye artırımında yeni pay

Euro Yatırım Holding A.Ş.
Yıldızpınar Cad. No: 17 Kat: 4
Esentepe - Şişli / İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 886 008 8332

METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkez Büyükdere Cad. Metro City Kat: 5
No: 171 D. 34330 Levent - İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar V.D. ESKİ NO: 27227
Tic. Sic. No: 27227 MTA www.metroyatirim.com.tr
info@metroyatirim.com.tr

	sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	alma haklarının tamamını kullanması durumunda mevcut ortaklar için sulanma etkisi pay başına - 0,0823 TL (%-7,27)'dir. Mevcut ortakların rüçhan haklarında herhangi bir kısıtlama yoktur. Sermaye artırımını öncesinde Şirket'in A grubu imtiyazlı paylarına sahip olan ortak Mustafa ŞAHİN, 10.11.2022 tarihli beyanı ile A grubu paylara ilişkin yeni pay alma haklarının tamamını kullanacağını taahhüt etmiştir. Kalan Şirket ortaklarının sermaye artırımında yeni pay alma haklarını hiç kullanmaması durumunda ve kalan B grubu payların tamamının satışının Birincil Piyasa'da satılması halinde sulanma etkisi, mevcut ve yeni ortaklar için aşağıdaki şekilde hesaplanmaktadır. İhraççının 25.11.2022 tarihli kapanış fiyatı olan 3,93 TL'ye göre, %150 bedelli sermaye artırımını sonrası bölünmüş fiyatı 2,17 TL'ye $((3,93+1,5)/(1+1,5)=2,17)$ karşılık gelmektedir. Sermaye artırımına katılma taahhüdü olan A grubu paylar haricinde kalan B grubu payların tamamının satışının Birincil Piyasa'da minimum 2,17 TL'den satılması halinde sulanma etkisi, mevcut ortaklar için pay başına 0,6127 TL (% 54,13), yeni ortaklar için pay başına -0,4253 TL (%-19,60)'dır.
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaktır.

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte):

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Adresi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Baş Denetçisi	Üye Oldukları Profesyonel Meslek Kuruluşları
1 Ocak – 30 Haziran 2022 1 Ocak – 31 Aralık 2021	Birleşim Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş.	Mehmet Afkan Sokak No.57 Koşuyolu 34718 Kadıköy/İstanbul	Hikmet KABUK	Yeminli Mali Müşavirler Odası

EURO YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Yıldırım Paşa Caddesi No:17 Kat:4
Esentepe - Şişli / İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 986 002 8832



METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mevkât Büyükdere Cad. Metro Bkç
No: 31 Kat: 12 34330 Levent - Şişli
80300 Kurumlar V.D. Etiler Kat: 5
Tic. Sic. No: 269318 Şişli - İstanbul
www.metroyatirim.com.tr

27 Aralık 2022

1 Ocak – 31 Aralık 2020 1 Ocak – 31 Aralık 2019		Türkiye	Ergun ŞENLİK	Yeminli Mali Müşavirler Odası
--	--	---------	-----------------	----------------------------------

3.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi:

Sorumlu denetçi Ergun Şenlik, 5 yıldır. Şirket denetimini sürdürdüğü için ratosyona gidilmiştir. 01.01.2021-31.12.2021 döneminden başlamak üzere sorumlu denetçi Hikmet KABUK olarak değişiklik yapılmıştır.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Euro Yatırım Holding'in 31.12.2019, 31.12.2020, 31.12.2021 ve 30.06.2022 dönemleri konsolide olmayan* finansal sonuçlarına ilişkin özet bilgiler aşağıda sunulmuştur. Şirketin finansal tabloları, Şirket internet adresinde (www.euroyatirim.com.tr) ve Kamuyu Aydınlatma Platformu (www.kap.org.tr)'nda yayımlanmaktadır.

	<i>Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 30.06.2022</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2021</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2020</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2019</i>
Dönen Varlıklar	6.037.868	5.041.768	7.335.215	7.474.038
Nakit ve nakit benzerleri	110.306	79.268	60.520	49.937
Finansal Yatırımlar	104	74	106	75
Ticari Alacaklar	2.565	2.582	1.121	1.113
Diğer Alacaklar	29.518	755.544	3.486.096	5.911.487
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-	-	2.770.974	5.874.988
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	29.518	755.544	715.122	36.499
Peşin Ödenmiş Giderler	17.612	22.764	16.607	14.373
Cari Dönem vergisiyle ilgili Varlıkl.	231	191	146	260
Diğer Dönen Varlıklar	5.877.532	4.181.345	3.770.619	1.496.793
Duran Varlıklar	136.608.458	121.497.666	90.323.538	74.098.565
Finansal yatırımlar	118.969.778	104.484.873	73.110.127	58.030.174
- Satılmaya Hazır Finansal Yatırımlar	118.810.065	104.325.160	72.950.414	57.870.461
- Diğer Finansal Yatırımlar	159.713	159.713	159.713	159.713
Diğer Alacaklar	28.943	23.943	23.943	21.093
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12.416.815	12.416.815	12.416.815	12.416.815
Maddi Duran Varlıklar	33.583	38.783	97.870	158.217
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	316	344	398	468
Ertelenmiş vergi varlığı	5.159.023	4.532.908	4.674.385	3.471.798
Aktif Toplamı	142.646.326	126.539.434	97.658.753	81.572.603
Kısa Vadeli Yükümlülükler	69.781.796	61.096.183	34.822.874	28.269.412
Kısa Vadeli Borçlanmalar	37.183.437	36.986.345	25.088.272	18.547.365
Uzun V.Borçların Kısa V. Kısmı	37.183.437	36.986.345	25.088.272	18.547.365

Euro Yatırım Holding A.Ş.
Yatırımcı Cad. No:17 Kat:5
Esentepe - Şişli / İSTANBUL
Mazideyeköy V.D. 984 002 8832



METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkez Büyükdere Cad. Metro City Kat:5
No:17 Kat:5 34330 Levent - İSTANBUL
Bodur Akın Gruplar V.D. 858 8832
Tic. Sic. No: 29936 Şişli / İstanbul
www.metroyatirim.com.tr

Ticari Borçlar	8.254.006	130.365	48.830	79.536
Çalış. Sağl. Fayda Kaps. Borçlar	20.610	14.467	9.858	10.128
Diğer Borçlar	24.046.679	23.481.097	9.255.275	9.245.644
- İlişkili taraflara diğer borçlar	24.039.059	23.470.400	9.247.961	9.238.247
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7.620	10.697	7.314	7.397
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	55.945	47.463	24.322	12.616
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	221.119	436.266	396.317	374.123
Uzun Vadeli Yükümlülükler	4.946.561	2.797.781	1.250.577	852.247
Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	-	-	-
Çalış. Sağ. Fayd. İlişkin U.V. Karş.	244.055	186.456	112.936	108.697
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	4.702.506	2.611.325	1.137.641	743.550
Özkaynaklar	67.917.969	62.645.470	61.585.302	52.450.944
Ödenmiş Sermaye	60.000.000	60.000.000	60.000.000	60.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	51.502	51.502	51.502	51.502
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	1.482	1.482	1.482	1.482
Kar veya zarara yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	971.222	971.222	971.222	971.222
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	(111.180)	(54.390)	(36.075)	(24.857)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	727.497	727.497	692.434	692.434
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	948.157	(130.326)	(9.240.839)	(11.267.128)
Net Dönem Karı/Zararı	5.329.289	1.078.483	9.145.576	2.026.289
Toplam KAYNAKLAR	142.646.326	126.539.434	97.658.753	81.572.603
Brüt Kar/Zarar	-	-	-	-
Faaliyet Karı/Zararı	(1.814.702)	(726.693)	1.307.983	137.731
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/Zararı	5.329.289	1.078.483	9.145.576	2.026.289
Dönem Karının/Zararının Dağılımı				
Azınlık Payları	-	-	-	-
Ana Ortaklık Payları	5.329.289	1.078.483	9.145.576	2.026.289
Pay Başına Kazanç/Kayıp	0,0888	0,02	0,1524	0,0338

* TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar" Standardının 4 üncü paragrafına eklenen c bendinde "Bir yatırım işletmesinin, bu TFRS'nin 31 inci paragrafı uyarınca tüm bağlı ortaklıklarını gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtarak ölçmesi zorunlu olduğunda, konsolide finansal tablo summası gerekli değildir" hükmü uyarınca, Şirket, bağlı ortaklıkları ile iştirakini konsolidasyona tabi tutmayarak gerçeğe uygun değerleri üzerinden izlemekte ve gerçeğe uygun değer farklarını kâr veya zarara yansıtmaktadır.

Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 22 no'lu bölümlerini de dikkate almalıdır.

5. RİSK FAKTÖRLERİ

EUROPEAN HOLDING A.Ş.
Yıldırım Caddesi No:17
Esenlepe - Şişli / İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 086 082 8832



METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Büyükdere Cad. Metro City
No:17 Kat:17 34330 Levent - Şişli / İstanbul
Bodurçe Kurumlar V.D.8545000
Tic. Sic. No:294916 Şirket ve temsilci bilgileri için
www.metroyatirim.com.tr

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

5.1.1. Genel Ekonomik Risk;

Ulusal veya global ölçekli finansal veya jeopolitik krizler, ulusal ölçekli sosyal ve politik risklerin meydana gelmesi durumunda ihraççı ve faaliyetleri olumsuz etkilenebilecektir. Örneğin, işsizlik, enflasyon gibi önemli ekonomik göstergelerin olumsuz seyretmesi ihraççının bağlı ortaklıkları ve iştiraklerinin sektörlerine yönelik talebi olumsuz etkileyebilir. Bu sebeple Şirket'in gelirleri, karlılığı ve benzer finansal performansında düşüş meydana gelebilecektir.

5.1.2. Yasal Düzenlemelere İlişkin Risk;

Şirket'in tabi olduğu mevzuata bağlı düzenleyici kanunlar, yönetmelikler veya bunlar gibi hususlarda zaman içerisinde gerçekleşebilecek değişikliklerin Şirket üzerinde yaratacağı etkilerin doğru bir şekilde öngörülebilmesi kolay değildir. Mevcut veya gelecekte çıkartılacak yasal düzenlemelerdeki değişiklikler Şirket'in faaliyetlerini, gelirlerini ve karlılığını olumsuz yönde etkileyebilecektir.

Birbirinden farklı yasal düzenlemelere tabi olan sektörlerde yatırım yapmayı amaçlayan Şirket, bu düzenlemelerdeki değişiklikler nedeniyle öngörülen sürede ve şekilde yeniden faaliyetlerine başlayamayabilir.

5.1.3. Hukuki Riskler veya Mevzuattan Kaynaklanan Riskler;

i-)Eurocity Bank AG' ye ilişkin hukuki ve konjonktürel riskler;

Şirketin iştirak etmiş olduğu Eurocity Bank AG'nin tabi olduğu kanun ve düzenlemelerde öngörülen şartların oluşması halinde, bankanın faaliyet izninin kaldırılması durumunda yatırımcılar bu durumdan olumsuz yönde etkilenebilir.

Dünyadaki olumsuz ekonomik gelişmeler ve koşullar Banka'yı olumsuz yönde etkileyebilir. Önümüzdeki dönemde global ekonomiyi etkileyebilecek olan ülkelerin krizden çıkış stratejileri, büyüme beklentileri ile bankacılık vergi ve diğer mevzuatta meydana gelebilecek olası değişiklikler, finansal piyasalar ve bankalar için riskler barındırabilir.

ii-)Euro Finans'a ilişkin hukuki ve konjonktürel riskler;

Şirket'in bağlı ortaklığı Euro Finans yönetiminin aldığı yönetim kurulu kararı çerçevesinde faaliyetleri 01.07.2016 tarihinden başlamak üzere 1 yıl süre ile geçici olarak durdurulmuştur. 01.07.2017 tarihinden itibaren tekrar 1 yıl süre ile uzatmak üzere Kurul'a yapılan başvuru uygun bulunarak 01.07.2018 tarihine uzatılmıştır. Euro Finans tekrar faaliyete başlamak üzere 26.06.2018 ve 17.12.2018 tarihlerinde SPK'na başvuru yapmış ve durum yine aynı tarihte özel durum açıklaması yapılarak duyurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu 27.12.2018 tarih ve 65 sayılı toplantısı ile başvuruyu değerlendirmiş ve geçici kapalılık halinin devam etmesine karar verilmiştir. Euro Finans, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 18.01.2019 tarihli geçici kapalılık halinin devamı yazısı aleyhine dava yoluna gitmiş; Ankara 2. İdare Mahkemesi tarafından söz konusu itiraz 06/03/2020 tarih ve E:2019/300, K:2020/616 sayılı karar ile reddedilmiştir. Bunun üzerine, Euro Finans Ankara 2. İdare Mahkemesi tarafından verilen kararın hukuka aykırı olduğu gerekçesi ile konuyu istinafa taşımıştır. Ankara 2. İdare Mahkemesi'nin söz konusu kararı, Ankara Bölge İdare Mahkemesi 8. İdari Dava Dairesi'nin E:2020/1368, K: 2021/1122 sayılı kararı ile bizzat olarak Euro Finans lehine sonuçlanmış, ilgili

EURO YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Kuluzipinisi Caddesi No:17 Kat:4
Esenyol - Şişli / İSTANBUL
Macidiyeköy V.D. 986 007 8837



METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkez Büyükdere Cad. Metro Çiftlik Kat:4
No:13 Kat:7 34330 Levent - İSTANBUL
Bilgi ve İletişim V.D. 854 000 00 00
Tic. Sic. No: 269936 Şirket Sic. No: 269936/00001

mahkeme kararı 14.07.2021 Euro Finans'a tebliğ edilmiştir. Mahkeme kararı gereğince Euro Finans, aracı kurum olarak tekrar faaliyetlerine başlamak üzere 01.06.2022 tarihinde SPK'na müracaat etmiştir. Sonuç olarak söz konusu durum ile ilgili oluşan bağlı ortaklığın faaliyetini sürdürmesine yönelik oluşan belirsizlik mevcuttur.

iii-)Ege Sigorta'ya ilişkin hukuki ve konjonktürel riskler;

07 Ağustos 2015 tarihinde T.C. Hazine Müsteşarlığı tarafından Ege Sigorta A.Ş.'nin tüm sigorta branşlarındaki ruhsatları sermaye yeterliliği kriterini sağlayamadığı için mali bünye zaaflılığı gerekçesiyle iptal edilmiştir. Şirket'in bağlı ortaklığı Ege Sigorta A.Ş. tarafından Ana Ortak Şirket'e sermaye taahhüdü borcunun ödenmesi talepli İstanbul 1. İcra Müdürlüğü'nün 2015/23577 E sayılı dosyası üzerinden icra takibi başlatılmıştır. Şirket söz konusu icra takibine itiraz etmiştir. Ege Sigorta A.Ş. de itirazın iptali ve sermaye taahhüdü borcunun ödenmesi talepli İstanbul 14. Asliye Ticaret Mahkemesi'nde 2015/1141 E sayılı dosyası üzerinden 11.820.274 TL'nin tahsili talepli dava açılmıştır. İş bu davada Euro Yatırım Holding A.Ş. aleyhine kabul kararı verilmiş olup, 12 Nisan 2022 tarihinde istinaf mahkemesine itiraz başvurusu yapılmıştır. Buradan da Şirket aleyhine bir sonuç çıkması halinde Şirket faaliyetleri ve karlılığı bu durumdan olumsuz etkilenebilir.

Ege Sigorta A.Ş. tarafından, Şirket'in ana ortağı durumundaki Mustafa Şahin'in sahibi bulunduğu 10.000.000 adet Euro Yatırım Holding A.Ş. (EUHOL) hisse senetlerinin Ege Sigorta A.Ş.'ye satışının geçersiz olduğunun tespiti ve hisse devir bedeli olarak ödenen 26.000.000 TL'nin yasal faizi ile birlikte iadesi talepli olarak İstanbul 16. Asliye Ticaret Mahkemesinde 2015/1177 E. Sayılı dosya üzerinden dava açmıştır. Dava bedelinin Euro Yatırım Holding, Euro Finans ve Mustafa Şahin'den müştereken müteselsilen tahsili talep edilmektedir. Dosya Bilikisi' ye gönderilmiştir. Şirket yönetimi, hukuk müşavirlerinden alınan görüşe göre, söz konusu davanın herhangi bir yükümlülük doğurmayacağı varsayımı ile finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayrılmamıştır. Mahkeme sürecinin Şirket aleyhine olacak şekilde sonuçlanması halinde Şirket faaliyetleri ve karlılığı bu durumdan olumsuz etkilenebilir.

Yukarıdaki iki davanın Şirket aleyhine sonuçlanması durumunda, Şirket'in finansal durumu ve faaliyetleri bu durumdan olumsuz etkilenecektir.

5.1.4. Nitelikli ve kalifiye insan iş gücü kaynağının istihdam edilmesi ve sürekliliğin sağlanamaması riski;

Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörlerde nitelikli işgücü önemli bir parametredir. Yetişmiş personelin daha iyi iş imkanları bulabilmesi ve çalışan personelin kendi şirketini kurmak için işten ayrılabilmesi gibi nedenlerle elde tutulamaması durumunda bu pozisyonların ikame edilmesi zaman alabilir ve bu süreçte İhraççının faaliyetleri duraksayabilir veya aksayabilir, tamamen durdurulabilir veya ikame edilecek personelin maliyetleri daha yüksek olabilir, bu durum Şirket kar marjına olumsuz etki edebilir.

Mevcut durumda gayri faal olan iştirak şirketlerinin tekrar faaliyete geçmelerinin mümkün olması durumunda, yapılacak yeni yatırımlara ilişkin olarak yeni personel istihdam etmesi gerekmektedir. Bu sebeple, yeni faaliyetleri icra edebilecek yetişmiş/nitelikli personelin bulunmasının, işe alınmasının ve başlamasının zaman alması mümkündür. İstihdam sürecinde İhraççının faaliyetleri duraksayabilir veya aksayabilir, tamamen durdurulabilir veya istihdam edilen ancak sürekliliği sağlanamayan personel ikame edecek personelin maliyetleri daha yüksek olabilir, bu durum Şirket kar marjına olumsuz etki edebilir.

Euro Yatırım Holding A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler No:17/2019
Esentepe - Şişli / İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 986 002 8832



METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkezi Büyükdere CAD. Metro City A Blok Kat: 17
No:17 34330 Levent - İSTANBUL
Bogaziçi Kurumlar V.T. 854 300 000
Tic. Sic. No: 28938 www.metroyatirim.com.tr

12 Haziran 2022

5.1.5. Sermaye riski

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, sermaye maliyetini azaltmak ve ortaklarına getiri sağlamak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir. Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket ortaklara ödenen temettü tutarının değiştirebilir, sermayeyi ortaklara iade edebilir, yeni hisseler çıkarabilir ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını elden çıkarabilir.

Sermaye riski, bir borç verme işleminde borç verilen miktarın vade sonunda daha az olarak geri alınma riskidir. Şirket, sermaye yeterliliğini borç / Özsermaye oranını kullanarak izlemektedir. İhraççı'nın yükümlülüklerini zamanında gerektiği gibi karşılayamaması halinde finansal durumu ve faaliyetleri bu durumdan olumsuz etkilenebilecektir.

İhraççının 30.06.2022, 31.12.2021, 31.12.2020 ve 31.12.2019 dönemleri itibariyle Net Borç / Özkaynak oranı aşağıdaki gibidir.

(TL)	30.06.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Toplam borçlar	74.728.357	63.893.964	36.073.451	29.121.659
Eksi: Hazır değerler	(110.306)	(79.268)	(60.520)	(49.937)
Net Borç	74.618.051	63.814.696	36.012.931	29.071.722
Toplam öz sermaye	67.917.968	62.645.470	61.585.302	52.450.944
Toplam sermaye	142.536.019	126.460.166	97.598.233	81.522.666
Net Borç/Toplam Sermaye oranı	52,35%	50,46%	36,90%	35,66%

5.1.6. Kredi Riski:

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Şirket, portföyünde bulundurduğu hisse senetleri, eurobond, devlet tahvili ve banka garantili bonolarından oluşan alım satım amaçlı finansal varlıklar ve nakit ve nakit benzerleri grubunda yer alan VİOP nakit teminatları, banka garantili bonosu, özel sektör tahvilleri ve devlet tahvilleri ters repolarından oluşan varlıklar nedeniyle kredi riskine maruzdur. Şirket'in finansal varlıklarının neredeyse tamamı satılmaya hazır finansal yatırımlar olup bunlar; Eurocity Bank AG, Euro Finans ve Ege Sigorta A.Ş. yatırımlarıdır. Bunlardan Ege Sigorta A.Ş.'nin tüm branşlardaki ruhsatları T.C. Hazine Müsteşarlığı tarafından 2015 yılında iptal edildiğinden Ege Sigorta A.Ş. için 31 Aralık 2014 tarihinde belirlenen gerçeğe uygun değeri üzerinden % 100 oranında değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır. Hali hazırda gayriaktif durumda olan Euro Finans için güncel değerlendirme raporları mevcut değildir ve bu şirketler için de karşılık ayrılması durumu söz konusu olabilir. Bu durumda Şirket'in gelirleri ve karlılığı olumsuz etkilenebilecektir.

5.1.7. Likidite Riski:

Likidite riski, bir işletmenin borçlarından kaynaklanan yükümlülükleri, nakit veya başka bir finansal araç vermek suretiyle yerine getirmekte zorlanması riskidir. Şirket'in önceki dönemde olduğu gibi, faaliyeti gereği varlıklarının tamamına yakın kısmını finansal yatırımlar oluşturmaktadır. Şirket, bir işletmenin borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini, nakit veya başka bir finansal araç vermek suretiyle yerine getirmekte zorlanması olarak tanımlanan likidite riskine maruzdur. İzahnamede yer alması gereken dönemler itibariyle Şirket'in temettü ve kira gelirlerinin net karlılığı etkisi düşük seviyelerdedir. Yeterli düzeyde nakit üretememe veya alacak tahsilatlarında sıkıntı yaşanması halinde, Şirketin likidite riski artabilir. Mevcut durumda Şirket'in bağlı ortaklıkları olan Euro Finans ve Ege Sigorta A.Ş.

EURO YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Yıldırım Caddesi No:17 Kat:4
Esentepe - Şişli / İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 986 002 8232



METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkezi: Nispetiye Cad. Metro City A Kat:11
No 17 Kat:11 34330 Levent - İSTANBUL
Brg. No: 299101/00000000000000000000
Tic. Sic. No: 299101/00000000000000000000

faaliyet göstermemekte, Şirket'in iştiraki Eurocity Bank AG ise herhangi bir organize piyasada işlem görmemektedir. Dolayısıyla bağlı ortaklıklar ve iştirak şirketinin likidite edilmesi kolay olmayabilir ve bu durumda likidite riski artabilir.

5.1.8. Kur Riski

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülüklerle sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere kur riski denir. 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla olan bilanço pozisyonuna göre Türk Lirası yabancı paralar karşısında %10 oranında değer kaybetseydi/kazansaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, yabancı para biriminden olan varlık ve yükümlülüklerden oluşan kur farkı zararı/karı sonucu net kar **5.156.332 TL** (2021: 3.958.549 TL, 2020:2.158.603 TL, 2019:1.335.956 TL) daha düşük/yüksek olacaktır. **Bu rakamlar göz önüne alındığında Şirket için şu anda en büyük risk unsurlarından birinin kur riski olduğu söylenebilir.** Bununla birlikte yatırım holding bünyesine katılabilecek yeni şirketlerin kur riskleri de söz konusu olabilecektir.

5.1.9. Faiz Oranı Riski:

Faiz oranı riski, faiz oranlarında meydana gelen dalgalanmaların Şirket'in faize duyarlı varlıkları üzerinde meydana getirebileceği değer düşüşü olarak tanımlanır. 30.06.2022, 31.12.2021, 31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla, faiz oranına duyarlı finansal araçlarının dağılımı aşağıda sunulmuştur.

	Sabit faizli finansal araçlar (TL)	Değişken faizli finansal araçlar (TL)
2022/6	30.440	(37.183.437)
2021	29.890	(36.986.345)
2020	29.081	(25.088.272)
2019	28.170	(18.547.365)

Şirket, banka kredileri de dahil olmak üzere çeşitli finansman kaynaklarıyla fon sağlamaktadır. Sabit faizli finansal araçlar; Nakit ve nakit benzerleri ve finansal varlıklardan, Değişken faizli finansal araçlar ise banka kredilerinden oluşmaktadır. Şirket, değişken faize bağlı borçlanmaları nedeniyle faiz oranlarındaki değişikliklerden etkilenebilecektir. Ayrıca faiz oranlarını yükselmesi İhraççı'nın yatırım kararlarını etkileyebileceği gibi, Şirket'in faaliyet gösterdiği alanlardaki müşterilerin yatırım kararlarını da olumsuz etkileyebilir, müşteri taleplerini daraltabilir ve Şirket'in gelirlerinin istenilen seviyede gerçekleşmemesine sebep olabilir.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

Şirketin Bankacılık, Sigortacılık, Sermaye piyasaları gibi alanlarda yatırımları mevcut olup, İzahname tarihi itibarıyla sadece bankacılık faaliyetleri faal durumdadır. Uluslararası ve iç piyasalardaki konjoktüre bağlı olarak başta faiz ve kurdaki dalgalanmalar, büyüme oranlarındaki yavaşlama gibi muhtemel olumsuz gelişmeler, önümüzdeki dönemde sektördeki kredi hacmi artış hızını ve takipteki kredi oranlarını olumsuz yönde etkileyebilir. Kredi riski ile birlikte faiz ve kur riskinde yaşanması muhtemel olumsuz gelişmeler, sektörde artan rekabet ve yeni yasal düzenlemeler önümüzdeki dönemde bankacılık sektörünü zorlayabilir ve artan riskler sermaye artışı ihtiyacını gündeme getirebilir.

EURO YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Nispetiye Cad. No:17 Kat:4
Esentepe - Şişli / İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 086 002 8832



METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkez Bulvarı Cad. Metro City A Blok Kat: 9
No 111 Kat: 9 34330 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Bodur Y. Kurumlar V.D. 854 10 00
Tic. Sic. No: 279936 www.metroyatirim.com.tr
www.metroyatirim.com.tr

5.2.1. İhraççı'nın uyması gereken yasal mevzuat ve bu çerçevede uyması gereken sınırlamalara ilişkin riskler: İhraççı, Sermaye Piyasası Kurulu' nun uyguladığı mevzuat hükümlerine tabi olarak faaliyet göstermektedir. Şirket, ileride yapılabilecek mevzuat değişikliklerine uyum sağlamakta sorunlar yaşayabilir. Ayrıca yapılabilecek mevzuat değişiklikleri Şirket'in faaliyetlerini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir. Benzer şekilde Şirket'in iştirak ve bağlı ortaklıklarının da tabi olduğu ve uyması gereken yasal mevzuat ve bu çerçevede uyması gereken sınırlamalar mevcuttur. Şirket'in bankacılık, sigortacılık, sermaye piyasalarındaki iştirak ve bağlı ortaklıklarının ilgili yasal mevzuatlara uyum sağlamakta sorunlar yaşamaması durumunda Şirket'in faaliyetleri ve karlılığı olumsuz etkilenebilir.

5.2.2. Konjonktürel, ekonomik ve/veya siyasal riskler: Şirket genel konjonktür ile ilgili ekonomik ve siyasi risklerden ve dışsalıktan etkilenmektedir. Şirket'in payları BİAŞ'ta işlem görmekte olup BİAŞ' ın içinde bulunduğu piyasa koşullarına göre şirketin hem faaliyetlerinin etkilenmesi, hem de piyasa fiyatının etkilenerek düşmesinden kaynaklanabilecek riskler mevcuttur.

Şirketin faaliyet gösterdiği sektörlerde doğal olarak Şirket'in kontrolü dışında oluşabilecek olan küresel ekonomik ve siyasi krizler, beklentilerin gerçekleşmemesi, genel ekonomik ve siyasi durum gibi pek çok çeşitli faktöre bağlı olarak hem Şirketin ekonomik faaliyeti ve karlılık durumu, hem de piyasa fiyatında dalgalanmalar yaşanabilir. Öte yandan, pandemi olarak ilan edilen Covid-19 virüs salgını gibi dış faktörler de Şirket'in yatırım yaptığı finansal enstrümanların değerleri üzerinde etkili olar risk oluşturmaktadır.

Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası, yurtiçi ve yurtdışı ekonomik gelişmelere bağlı olarak para politikalarında değişiklik yapabilmekte ve dolayısıyla sektörü de etkileyebilmektedir. Yurtiçi gelişmelere ek olarak, küresel ekonomik ve jeopolitik gelişmeler de Şirket'i etkilenmektedir. Bunlardan en önemlileri, FED ve ECB başta olmak üzere gelişmiş ülke merkez bankalarının atacağı adımlar olmaktadır. Bu tür gelişmeler Türkiye'nin de dahil olduğu gelişmekte olan ülkelerin finansman maliyetlerini etkileyebilmektedir. Öte yandan Amerika Birleşik Devletleri (ABD) ile Çin, Rusya, İran ve Kuzey Kore arasındaki ticari ve politik ilişkilerdeki olası bozulma ve ülkeler arasında ortaya çıkabilecek politik sorunlar ve Orta Doğu'da veya Dünyanın diğer bir bölgesinde yaşanabilecek gerginlikler Şirket'in finansal durumunu, faaliyetlerinin sonuçlarını ve beklentilerini olumsuz yönde etkileme potansiyeline sahiptir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

5.3.1. Sermaye kazancına ilişkin riski:

Sermaye kazancı, zaman içinde payın değerinde artış olması durumunda payın edinim sırasında ödenen bedelden daha yüksek bir bedelle satılması durumunda elde edilen gelirdir. İhraççının payları Borsa'daki ikincil piyasada fiyat ve işlem hacmi oldukça dalgalı bir seyir izleyebilir. Paylar Borsa'da işlem görmeye başladıktan sonra, paylara ilişkin likidite oluşmaması durumunda pay sahipleri istedikleri miktar, zaman ve fiyat üzerinden paylarını satamayabilirler.

Ayrıca BİST'teki genel düşüş trendi payın işlem piyasasını ve likiditesini olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket hisselerinin değerinde, Şirketin kontrolü dışında gelişebilecek olan küresel krizler, yurt içi ve yurt dışı siyasi gelişmeler, sermaye piyasaları beklentileri ile finansal sonuçlar

EURO YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Kıd. Sicil No: 17/01/2017
Esenlepe - Şişli / İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 986 002 8832



METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkezi: Büyükdere Cad. Metro City Kat: 17
No: 17 Kat: 17/34330 Levent - İSTANBUL
Büyükdere Şubesi: V.D. 254 000 000
Tic. Sic. No: 270936
www.metroyatirim.com.tr

7. Nispetiye

arasındaki farklılıklar gibi pek çok faktöre bağılı olarak dalgalanmalar gösterebilir. Bu yatırımdan beklenen getiri alternatif getirilerin altında kalabilir ve beklenen sermaye kazancının elde edilememesi sonucunu doğurabilir.

Küresel bazda ekonomik veya finansal krizler, jeopolitik riskler, Türkiye’de ise ekonomik, politik ve/veya sosyal riskler ve benzeri durumların ortaya çıkması halinde genel olarak pay senedi piyasası (BIST) satış baskısı altında kalabilir. Bu durumda Şirket payının fiyatını düşüş yönünde etkileyebilir.

Ana ortakların çıkarlarının azınlık pay sahiplerinin çıkarları ile çelişmesi durumunda verecekleri kararlar azınlık pay sahiplerini olumsuz şekilde etkileyebilir.

5.3.2. Kar Payı Gelirine İlişkin Riskler

İhraççının faaliyetleri karla sonuçlanmayabilir ya da İhraççının ana sözleşmesi ve kar dağıtım politikası çerçevesinde gelecekte pay sahiplerine kar payı ödemeyebilir. 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’na göre halka açık anonim ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuatı hükümlerine uygun olarak dağıtırlar. Bu çerçevede İhraççının gelecekte yatırımcılara kar payı dağıtacağına ilişkin bir garanti bulunmamaktadır.

Ortaklığın kar payı dağıtımını gerçekleştirebilmesi için öncelikle ilgili yıl kar ile tamamlaması gerekirken, Yönetim Kurulu’nun bu karın dağıtım yönünde karar alarak Genel Kurul’a teklif etmesi gerekmektedir. A Grubu pay sahipleri ayrıca Ortaklığın yönetim kurulunun yarısını aday göstermede imtiyazlı paylara sahiptir. Bu nedenle A grubu imtiyazlı pay sahipleri yönetim kurulu üyelerini seçimi, temettü dağıtım ve yeni pay çıkarılması gibi pay sahiplerinin onayını gerektiren işlemleri etkileyebilecektir. Bu bağlamda, kar elde edilse dahi kar dağıtım kararı alınmayabilecektir. Zarar edilen yıllarda ise İhraççının dağıtılabilecek başka bir kaynağı bulunmaması durumunda kar payı dağıtması zaten mümkün olmayacaktır.

Halka arz sonuçlandıktan sonra, İhraççının ana pay sahibi Şirket sermayesinin önemli bir bölümüne sahip olmaya devam edecektir ve bu pay sahibinin menfaatleri diğer pay sahiplerinin menfaatleri ile çatışabilir.

Pay sahipleri tarafından ileride yapılacak pay satışları pay fiyatı üzerinde olumsuz etkiye sebep olabilir.

5.4. Diğer riskler:

5.4.1. Operasyonel Riskler;

Şirket’in süreçleri, çalışanları, teknoloji ve altyapı gibi çeşitli sebeplerden oluşabilecek doğrudan ve dolaylı riskleri ifade eden ve yasal düzenleyicilerin zorunluluklarından oluşan operasyonel riskler de söz konusu olabilmektedir. Operasyonel riskin kaynakları arasında, kullanılan sistemlerin yetersizliği, başarısız yönetim, personelin hatalı ya da hileli işlemleri gibi kurum içi etkenlerin yanı sıra, doğal afetler, rekabet koşullarındaki değişim, politik rejim değişikliği gibi kurum dışı etkenler yer almaktadır.

5.4.2. İtibar Riski;

İtibar riski, mevcut veya potansiyel müşteriler, ortaklar, rakipler ve denetim otoriteleri gibi tarafların Şirket hakkındaki olumsuz düşüncelerinden ya da mevcut yasal düzenlemelere uygun

EURE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler No:17/2019
Esentepe - Şişli / İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 986 002 8833



METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkez Bünyeli Caddesi, Metro City Kat: 5
No: 171 Kat: 5 34330 Levent - İSTANBUL
Bogazkoy Mahallesi V.D. 254 100 00 00
Tic. Sic. No: 273300
www.metroyatirim.com.tr

davranılmaması neticesinde Şirket'e duyulan güvenin azalması veya Şirket itibarının zedelenmesi Şirket'in bankanın zarar etme olasılığı olarak tanımlanabilir. Öyle ki, karşı taraflar,

hissedarlar, paydaşlar, yatırımcılar, borçlular, piyasa analistleri, diğer ilgili taraflar veya düzenleyici ve denetleyici otoriteler nezdinde ortaya çıkabilecek olumsuz algı nedeniyle Şirket'in yeni ilişkiler kurma veya eski ilişkilerini devam ettirme kabiliyeti ve finansman kaynaklarına sürekli erişimi olumsuz etkilenebilir.

5.4.3. Bilgi Riski;

Bilgi riski, dijital veya baskılı ortamda depolanan, işlenen ve bilgilere yönelik veri kaybına, veri bozulmasına ve veri erişiminin engellenmesine neden olan teknolojik eksiklikler, üçüncü taraflarla entegrasyonlar, sosyal mühendislik, kötücül aktiviteler gibi tehditlere ve olası etkilerine karşı Şirket'in maruz kalabileceği risklerdir.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

Euro Yatırım Holding Anonim Şirketi

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Bağlı Bulunduğu Ticaret Sicili Müdürlüğü: İstanbul

Ticaret Sicil Numarası: 358977-306559

6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

Euro Yatırım Holding A.Ş. ("Euro Yatırım veya Şirket") 1996 yılında süresiz olarak kurulmuştur. 30 Haziran 2014 tarihinde Şirket'in Euro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. olan ticari unvanı, Euro Yatırım Holding A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

6.1.4. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve fax numaraları:

Hukuki Statüsü	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Yasal Mevzuat	T.C. Kanunları
Kurulduğu Ülke	Türkiye Cumhuriyeti
Merkez Adresi	Yıldızposta Caddesi, Cerrahoğulları İş Merkezi, No:17 Kat:4 Esentepe, Şişli, İSTANBUL
Telefon ve Faks Numaraları	+90 (212) 354 07 00 +90 (212) 356 20 76
İnternet Adresi	www.euroyatirim.com.tr

6.1.5. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

EURO YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Yıldızposta Caddesi No:17 Kat:4
Esentepe - Şişli / İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 986 002 8832

12.06.2017

METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkez: Büyükdere Cad. Metro City A Blok
No:171 Kat:7 34330 Levent - İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar V.D. 986 002 8832
Tic. Sic. No:358977-306559
www.metroyatirim.com.tr

Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

6.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ifraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:

Şirket sahip olduğu kaynakları yapmış olduğu yatırımlara bağlamış olup, başkaca faaliyeti bulunmamaktadır.

Eurocity Bank AG ("Eurocity Bank")

Frankfurt am Main/Deutschland adresinde kurulu şirketin faaliyet konusu bankacılıktır. 2012 yılında Almanya'da Mevduat Bankası olan Gries&Heissel Bankiers AG Bank'ın devralınması Almanya Bankacılık Otoritesi tarafından onaylanmış ve Şirket'in bağlı ortaklığı olmuştur. Bankanın unvanı Eurocity Bank AG olarak değiştirilmiştir. Euro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. kendi özkaynakları ile finanse ederek, bankanın %94'ünü satın almış, daha sonra yapılan sermaye artırımlarına katılmadığı için hissedarlık oranı 30.06.2013 tarihi itibariyle %63,50 olarak değişmiştir. 02.05.2016 tarihinde 4.000.000 EUR nominal değerli hisseler 4.400.000 EUR bedel ile Mustafa Şahin'e satılmıştır. Bu işlemde değerlendirme raporu düzenlenmiştir. Satış ve sermaye artırımına katılmama neticesinde sermaye payı % 33,46 oranına düşmüştür.

Euro Finans Menkul Değerler A.Ş. ("Euro Finans")

Euro Finans'ın ana faaliyet konusu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmaktır. Euro Finans yatırımının 125.507,28 TL'lik kısmı İştirak Yöntemiyle Kısmi bölünme şeklinde aynı sermaye, kalan 9.974.492,72 TL ise nakit olarak Şirket kaynaklarından karşılanmıştır. Euro Finans yönetiminin aldığı yönetim kurulu kararı çerçevesinde faaliyetleri 01.07.2016 tarihinden başlamak üzere 1 yıl süre ile geçici olarak durdurulmuştur. Geçici olarak faaliyetlerin durdurulmasına ilişkin sürecin 01.07.2017 tarihinden itibaren tekrar 1 yıl süre ile uzatmak üzere Kurul'a yapılan başvuru uygun bulunarak 01.07.2018 tarihine uzatılmıştır. Euro Finans tekrar faaliyete başlamak üzere 26.06.2018 ve 17.12.2018 tarihlerinde SPK'na başvuru yapmış ve durum yine aynı tarihte özel durum açıklaması yapılarak duyurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu 27.12.2018 tarih ve 65 sayılı toplantısı ile başvuruyu değerlendirmiş ve geçici kapalılık halinin Ege Sigorta A.Ş. tarafından açılan Mustafa Şahin'in sahibi bulunduğu 10.000.000 adet Euro Yatırım Holding hisse senetlerinin Ege Sigorta A.Ş.'ye satışının geçersiz olduğunun tespiti ve hisse devri bedeli olarak ödenen 26.000.000 TL'nin yasal faizi ile iadesine ilişkin dava sonuçlanana kadar devam etmesine karar verilmiştir. Euro Finans, Sermaye Piyasası Kurulu'nun bahsi geçen kararına ilişkin 18.01.2019 tarihli geçici kapalılık halinin devamının bildirimi yazısı aleyhine dava yoluna gitmiş; Ankara 2. İdare Mahkemesi tarafından söz konusu itiraz 06/03/2020 tarih ve E:2019/300, K:2020/616 sayılı karar ile reddedilmiştir. Bunun üzerine, Euro Finans Ankara 2. İdare Mahkemesi tarafından verilen kararın hukuka aykırı olduğu gerekçesi ile konuyu istinafa taşımıştır. Ankara 2. İdare Mahkemesi'nin söz konusu kararı, Ankara Bölge İdare Mahkemesi 8. İdari Dava Dairesi'nin E:2020/1368, K: 2021/1122 sayılı kararı ile bozularak Euro Finans lehine sonuçlanmış, ilgili mahkeme kararı 14.07.2021 Euro Finans'a tebliğ edilmiştir. Mahkeme kararı gereğince Euro Finans aracı kurum olarak tekrar faaliyetlerine başlamak üzere 01.06.2022 tarihinde SPK'na

EURO YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Yatırım İşleri Bölgesi No:17/Kat:4
Esenyurt - Şişli / İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 905 002 8932



METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkez Ofis: Etiler Cad. Metro City Kat: 5
No:171 Kat: 5 34330 Levent - İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar V.D. 854 000 000
Tic. Sic. No: 27936 Mersis: 34020127936000000000000000
www.metroyatirim.com.tr

müracaat etmiştir. Euro Finans, 15.971.094 Adet Borsa İstanbul A.Ş. (C) grubu ortaklık payına sahiptir. Bu payların Borsa İstanbul A.Ş. sermayesine oranı % 0,038 seviyesindedir.

Ege Sigorta A.Ş. ("Ege Sigorta")

Şirket 18 Ocak 2008 tarihinde T.M.S.F. 'den Toprak Sigorta A.Ş.'nin % 95 hissesini ihale ile alarak sigorta sektörüne girmiştir. Bu yatırım Şirket özkaynakları ile finanse edilmiştir. Toprak Sigorta A.Ş.'nin unvanı 30 Nisan 2008 tarihinde Euro Sigorta A.Ş., 25 Şubat 2014 tarihinde Ege Sigorta A.Ş. olarak değiştirilmiştir. 07 Ağustos 2015 tarihinde T.C. Hazine Müsteşarlığı tarafından Ege Sigorta A.Ş.'nin tüm sigorta branşlarındaki ruhsatları mali bünye zaafiyeti gerekçesiyle iptal edilmiştir. 5684 sayılı Sigortacılık Kanunu kapsamında herhangi bir sigortacılık faaliyeti kalmamıştır.

Pulsa Holding A.Ş.

Şirket'in faaliyet konusu kurulmuş veya kurulacak şirketlerin sermaye ve idarelerine iştirak etmektir. 23 Temmuz 2015 tarihli Ticaret Sicil Gazetesi ile Euro Portföy Yönetim A.Ş. olan ünvanını Pulsa Holding A.Ş. olarak değiştirmiştir. Böylece şirket portföy yönetim şirketi statüsünden, holding şirketi statüsüne dönüşmüştür. 22 Ocak 2016 tarihinde Pulsa Holding A.Ş.'nin 3.000.000 TL nominal değerli sermayesinin %100 oranında payı Aynur Güven'den pazarlık usulü ile 3.300.000 TL bedel ile devralınmıştır. Bu yatırım Şirket özkaynakları ile finanse edilmiştir. Pulsa Holding A.Ş.'nin 20.07.2015 tarihinden itibaren herhangi bir faaliyeti bulunmamaktadır ve izahname tarihi itibarıyla faaliyete geçememiştir. 31 Aralık 2021 itibarı ile Pulsa Holding A.Ş.'nin yasal kayıtlara göre düzenlenen bilançosuna göre özkaynak toplamı 3.089.881 TL'dir. Şirket'in 18.03.2022 tarihinde yapılan 2022/04 sayılı yönetim kurulu toplantısında; Pulsa Holding A.Ş.'nin paylarının tamamının 3.350.000 TL bedelle Mustafa Şahin'e satılmasına mevcutun oybirliği ile karar verilmiş, akabinde satış gerçekleştirilerek bedeli tahsil edilmiştir.

6.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımların niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi:

Yoktur.

6.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:

Yoktur.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi:

Şirket faaliyetlerini bağlı ortaklıkları ve iştiraki aracılığıyla yürütmekte olup, hali hazırda bu şirketlerden sadece Almanya'da bankacılık faaliyeti gösteren iştirak Eurocity Bank AG faal durumdadır.

Şirket esas sözleşmesine göre Şirket'in, ana ve vergi dışı mali konularda, özellikle yerli ve yabancı finans piyasaları düzenine ilişkin olarak, Sermaye Piyasası mevzuatında belirtilen

Eurocity Bank AG
Yıldırım Posta Caddesi No: 7
Esentepe - Şişli / İSTANBUL
Mecidiyeköy M.E. 925 002 2222



METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkezi: Büyükdere Cad. Metro City Kat: 5
No: 171 K. No: 34330 Levent - İSTANBUL
Sicil No: 274994 / Mersis No: 34330000000000000000
Tic. Sic. No: 274994 / Şirket No: 274994
www.metroyatirim.com.tr

31 Aralık 2022

yatırım danışmanlığını içermemek kaydıyla; teknik planlama, programlama, bütçeleme, projelendirme, finansal ve organizasyon, Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda düzenlenmiş olan gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında olmamak şartıyla firma değerleri gibi konularda danışmanlık, ticari, sınai ve finansal konularda yatırım ve araştırmalar yapmak, Yatırım hizmetleri ve faaliyetleri niteliğinde olmamak, SPK ve ilgili mevzuatta yer alan örtülü kazanç aktarımına ilişkin hükümler saklı kalmak kaydıyla aktiflerini kar etme yeteneğine veya potansiyeline sahip sermaye şirketlerinin çıkarmış olduğu veya çıkaracağı paylar ile diğer menkul kıymetlere, nakit, değerli maden ve emtialara yatırım yapmak, kurulmuş veya kurulacak şirketlerin sermaye ve yönetimine katılarak bunların yatırım, finansman, organizasyon ve yönetim meselelerini toplu bir bünye içerisinde değerlendirmek ve ekonomik dalgalanmalara karşı yatırımların güvenliğini artırmak ve böylece bu şirketlerin sağlıklı şekilde ve ekonominin gereklerine uygun olarak gelişmelerini ve devamlılıklarını teminat altına almak, Türkiye içinde ve dışında bulunan her türlü taşınır ve taşınmazlara yatırım yapmak ve işletmek, bu amaçlara uygun ticari, sınai ve mali finansal yatırım girişimlerinde bulunmaktır.

Şirket sahip olduğu kaynakları yapmış olduğu yatırımlara bağlamış olup, başkaca faaliyeti bulunmamaktadır. Şirket'in temel faaliyetleri Türkiye ve Almanya'da olup, faaliyetleri aşağıda belirtilen şirketler altında toplanmıştır:

Bankacılık Faaliyetleri;

Eurocity Bank AG ("Eurocity Bank");

Frankfurt am Main/Deutschland adresinde kurulu şirketin faaliyet konusu bankacılıktır. 2012 yılında Almanya'da Mevduat Bankası olan Gries&Heissel Bankiers AG Bank'ın devralınması Almanya Bankacılık Otoritesi tarafından onaylanmış ve şirketin bağlı ortaklığı olmuştur. Bankanın unvanı Eurocity Bank AG olarak değiştirilmiştir. Euro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. bankanın %94'ünü satın almış, daha sonra yapılan sermaye artırımlarına katılmadığı için hissedarlık oranı 30.06.2013 tarihi itibarıyla %63,50 olarak değişmiştir. 02.05.2016 tarihinde 4.000.000 EUR nominal bedelli hisseler 4.400.000 EUR bedel ile Mustafa Şahin'e satılmıştır. Bu işlemde değerlendirme raporu düzenlenmiştir. Satış ve sermaye artırımına katılmama neticesinde sermaye payı % 33,46 oranına düşmüştür. Eurocity Bank halen bankacılık faaliyetlerine devam etmektedir. Ancak 2018, 2020 ve 2021 yıllarında dönem zararı elde etmiştir.

Aracılık Faaliyetleri;

Euro Finans Menkul Değerler A.Ş. ("Euro Finans");

Euro Finans'ın ana faaliyet konusu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmaktır. Euro Finans yönetiminin aldığı yönetim kurulu kararı çerçevesinde faaliyetleri 01.07.2016 tarihinden başlamak üzere 1 yıl süre ile geçici olarak durdurulmuştur. 01.07.2017 tarihinden itibaren tekrar 1 yıl süre ile uzatmak üzere Kurul'a yapılan başvuru uygun bulunarak 01.07.2018 tarihine uzatılmıştır. Euro Finans tekrar faaliyete başlamak üzere 26.06.2018 ve 17.12.2018 tarihlerinde SPK'na başvuru yapmış ve durum yine aynı tarihte özel durum açıklaması yapılarak duyurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu 27.12.2018 tarih ve 65 sayılı toplantısı ile başvuruyu değerlendirmiş ve geçici kapalılık halinin Ege Sigorta A.Ş. tarafından açılan Mustafa Şahin'in sahibi bulunduğu 10.000.000 adet Euro Yatırım Holding hisse senetlerinin Ege Sigorta A.Ş.'ye satışının geçersiz olduğunun tespiti ve hisse devri bedeli olarak ödenen 26.000.000 TL'nin yasal faizi ile iadesine ilişkin dava sonuçlanan kadar devam etmesinde karar verilmiştir. Euro

EURO YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler No:17/Kat:4
E-entepa - Şişli / İSTANBUL
Mecidiyeköy Yr. 331 332 333

38

METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkel Bosphorus Cad. Metro City Kat:4
No:17 Kat:4 34390 Levent - İSTANBUL
Büyükdere Kurumlar V.D. 854 855 856
Tic. Sic. No: 27036 Mersis No: 34010100000000000000
info@metroyatirim.com.tr

17.12.2018

Finans, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 18.01.2019 tarihli geçici kapalılık halinin devamı yazısı aleyhine dava yoluna gitmiş; Ankara 2. İdare Mahkemesi tarafından söz konusu itiraz 06/03/2020 tarih ve E:2019/300, K:2020/616 sayılı karar ile reddedilmiştir. Bunun üzerine, Euro Finans Ankara 2. İdare Mahkemesi tarafından verilen kararın hukuka aykırı olduğu gerekçesi ile konuyu istinafa taşımıştır. Ankara 2. İdare Mahkemesi'nin söz konusu kararı, Ankara Bölge İdare Mahkemesi 8. İdari Dava Dairesi'nin E:2020/1368, K: 2021/1122 sayılı kararı ile bozularak Euro Finans lehine sonuçlanmış, ilgili mahkeme kararı 14.07.2021 Euro Finans'a tebliğ edilmiştir. Mahkeme kararı gereğince Euro Finans, aracı kurum olarak tekrar faaliyetlerine başlamak üzere 01.06.2022 tarihinde SPK'na müracaat etmiştir.

Sigortacılık Faaliyetleri;

Ege Sigorta A.Ş.;

Şirket 18 Ocak 2008 tarihinde T.M.S.F. 'den Toprak Sigorta A.Ş.'nin % 95 hissesini ihale ile alarak sigorta sektörüne girmiştir. Toprak Sigorta A.Ş.'nin unvanı 30 Nisan 2008 tarihinde Euro Sigorta A.Ş., 25 Şubat 2014 tarihinde Ege Sigorta A.Ş. olarak değiştirilmiştir. 2015 yılında T.C. Hazine Müsteşarlığı tarafından tüm sigorta branşlarındaki ruhsatları mali bünye zaafiyeti gerekçesiyle iptal edilmiştir. 5684 sayılı Sigortacılık Kanunu kapsamında herhangi bir sigortacılık faaliyeti kalmamıştır. Ege Sigorta A.Ş.'nin sigortacılık faaliyetlerine yeniden başlayabilmesi için Güvence Hesabı 'ndan tekrar geri almak üzere 24.11.2020 tarihinde Gizlilik Sözleşmesi imzalanmış ve görüşmelere başlanmıştır. Güvence Hesabı'ndan 07.12.2021 tarihinde Şirket'e tebliğ edilen yazı ile ruhsat talebinin SEDDK tarafından olumsuz karşılandığı ve görüşmelerin sona erdirildiği belirtilmiştir.

	<i>Sınırlı Bağımsız Denetimde n Geçmiş 01.01.- 30.06.2022</i>	<i>Sınırlı Bağımsız Denetimde n Geçmiş 01.01.- 30.06.2021</i>	<i>Bağımsız Denetimde n Geçmiş 01.01.- 31.12.2021</i>	<i>Bağımsız Denetimde n Geçmiş 01.01.- 31.12.2020</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2019</i>
Satış Gelirleri	-	-	-	-	-
Satışların Maliyeti (-)	-	-	-	-	-
BRÜT KAR/(ZARAR)	-	-	-	-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	(1.569.185)	(486.278)	(2.979.399)	(773.239)	(1.057.499)
Esas Faaliyetlerden Gelirler	1.193.628	1.360.024	4.066.761	2.606.755	1.987.072
Esas Faaliyetlerden Giderler (-)	(1.439.145)	(636.434)	(1.814.055)	(525.533)	(791.842)
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)	(1.814.702)	237.312	(726.693)	1.307.983	137.731
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	18.782.662	9.153.815	36.834.163	16.428.038	5.242.321
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	(99.693)	(81.296)	(4.195.193)	(312.548)	(150.924)
Değer Düşüklüğü zararları	-	-	(9.999.564)	-	-
Finansman Gideri/Geliri	16.868.267	9.309.831	21.912.713	17.423.473	5.229.128
Öncesi Faaliyet Karı/zararı	30.491	750.121	750.530	5.733	732.928
Finansman Gelirleri	(10.104.399)	(6.355.007)	(19.969.596)	(9.092.125)	(4.045.112)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı)	6.794.559	3.704.945	2.693.647	8.337.081	1.916.944
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	(1.465.070)	(553.073)	(1.615.164)	808.495	109.345

Euro Yatırım Holding A.Ş.
Yıldırım Köyü Caddesi No:17 Kat:4
Esenyol - Şişli / İSTANBUL
Merkezi Sicil No: 2995000000000000



METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkez Binası Cad. Metro City Kat:4
No:17 Kat:4 34330 Levent - İSTANBUL
Bodrum Şubesi Kat:4 V.D. 854 010
Tic. Sic. No: 29936 www.metroyatirim.com.tr

Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/(Zararı)	5.329.289	3.151.872	1.078.483	9.145.576	2.026.289
Dönem Karı/(Zararı)	5.329.289	3.151.872	1.078.483	9.145.576	2.026.289
Ana Ortaklık Payları	5.329.289	3.151.872	1.078.483	9.145.576	2.026.289
Pay Başına Kazanç/Kayıp	0,0888	0,0525	0,02	0,1524	0,0338

Yatırım İşletmesi, yatırım yönetimi hizmeti sunmak amacıyla bir veya birden fazla yatırımcıdan fon elde eden yatırımcılarına, iş amacının fonları yalnızca sermaye kazancı veya yatırım geliri ya da her ikisini birden elde etmek üzere yatırım yapmak olduğunu taahhüt eden ve yatırımlarının tamamının (veya tamamına yakınının) performansını gerçeğe uygun değer esasları üzerinden ölçen ve değerleyen işletmedir.

Euro Yatırım Holding, yatırım işletmesi tanımı ile faaliyet konusu ve bu faaliyet konusu çerçevesinde yukarıda açıklanan faaliyetine ilişkin uygulamaları tek gelir kaynağının sermaye kazancı ve yatırım geliri olduğu, bu amaçla birden fazla yatırımcıdan fon elde ettiği hususları dikkate alındığında kendisini "Yatırım İşletmesi" olarak tanımlamaktadır. Şirket, bu kapsamda finansal yatırımlarının gerçeğe uygun değerlerini, uzman kuruluşlarca hazırlanan Değerleme Raporlarında belirlenmiş değere göre tespit etmekte ve gerçeğe uygun değer farklarını kâr veya zarara yansıtmaktadır.

Buna göre yatırım faaliyetlerinden gelirler, Şirket'in en önemli gelir kalemi olarak öne çıkmaktadır. Bu kaleme de satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değer artışları önemli paya sahiptir. Şirket'in satılmaya hazır finansal varlıkları; Eurocity Bank AG, Euro Finans ve Ege Sigorta A.Ş.'dir. Bunlardan Eurocity Bank AG'nin değeri Euro olarak belirlendiğinden Euro'nun TL karşısında değer kazanması ile Eurocity Bank AG'nin değeri ve dolayısıyla finansal yatırımların tutarı artmaktadır. Dr. Sengül & Cebulla Partnerschaft tarafından düzenlenen 03.08.2018 tarihi rapora göre Eurocity Bank AG'nin değeri 18.276.000 Euro olup, 2019 yılına ilişkin bağımsız denetim raporunda bu değer kullanılmıştır. Yine aynı şirket tarafından hazırlanan 28.02.2020 tarihli raporda ise Eurocity Bank AG'nin değeri 18.600.000 Euro olarak tespit edilmiş olup, 2020, 2021 ve 2022/6 aylık bağımsız denetim raporlarında bu değer kullanılmıştır.

Ege Sigorta A.Ş.'nin tüm branşlardaki ruhsatları T.C. Hazine Müsteşarlığı tarafından 2015 yılında iptal edildiğinden Ege Sigorta A.Ş. için 31 Aralık 2014 tarihinde belirlenen gerçeğe uygun değeri üzerinden % 100 oranında değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır. Bu nedenle Ege Sigorta A.Ş.'nin bu kaleme etkisi olmamaktadır.

Diğer satılmaya hazır finansal yatırımlardan Euro Finans'ın değeri; Aday Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. tarafından 22 Şubat 2016 tarihinde düzenlenen rapora göre 14.050.064 TL olarak tespit edilmiş ve 2019 ve 2020 yıllarında bu değer kullanılmıştır. 31.12.2021 yıl sonu için hazırlanan denetlenmemiş mali tablolarında, Euro Finans özkaynak toplamı 9.854.903 TL olarak sunulmuştur. Bu kapsamda, 31.12.2021 tarihi itibarıyla hazırlanan mali tablolarda, 4.195.161 TL değer azalışı hesaplanmıştır. 30.06.2022 tarihi itibarıyla ise Euro Finans özkaynak toplamı 9.755.210 TL olarak hesaplanmıştır.

7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde geline aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:

Yoktur.

Euro Yatırım Holding A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler A.Ş. / Kat:4
Esentepe - Şişli / İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 986 002 8838



METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkez Büyükdere Cad. Metro City
No:17 Kat:34330 Levent - 34398
Beşiktaş/İstanbul V.D. 986 002 8838
Tic. Sic. No: 270336 www.metroyatirim.com.tr
www.mutuyatirim.com.tr

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihracçının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

Şirket'in Bankacılık, Sigortacılık, Sermaye piyasaları gibi alanlarda yatırımları mevcut olup, İzahname tarihi itibarıyla sadece bankacılık faaliyetleri faal durumdadır. 2012 yılında Almanya'da Mevduat Bankası olan Gries&Heissel Bankiers AG Bank'ın devralınması Almanya Bankacılık Otoritesi tarafından onaylanmış ve Şirket'in bağlı ortaklığı olmuştur. Bankanın unvanı Eurocity Bank AG olarak değiştirilmiştir. Frankfurt am Main/Deutschland adresinde kurulu şirketin faaliyet konusu bankacılıktır. Euro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. 2012 yılında bankanın %94'ünü satın almış, daha sonra yapılan sermaye artırımlarına katılmadığı için hissedarlık oranı 30.06.2013 tarihi itibarıyla % 63,50 olarak değişmiştir. 02.05.2016 tarihinde 4.000.000 EUR nominal bedelli hisseler 4.400.000 EUR bedel ile Mustafa Şahin'e satılmıştır. Bu işlemde değerleme raporu düzenlenmiştir. Satış ve sermaye artırımına katılmama neticesinde sermaye payı % 33,46 oranına düşmüştür.

Avantaj-Dezavantajları:

Avantaj olarak;

Ekonomik ve kültürel olarak Türkiye'den farklı ve tasarruf oranı olarak son derece yüksek olan bir piyasada faaliyet gösteren Banka Almanya'da yaşayan ve iş yapan Türk vatandaşlarına transfer, kredi ve teminat oluşturma işlemlerinde avantaj sağlayabilmektedir. Bu avantajları kendisini, düşük kaynak maliyeti, her iki ülkenin mevzuatına hakimiyet ve güçlü "network" olarak saymak mümkündür. Ayrıca nispi olarak küçük miktarda bir banka olması nedeniyle müşterilere "ulaşılabilirlik ve hızlı hizmet" gibi imkanlarıyla bürokrasinin azaltılması ve kalitenin artırılması da mümkün olabilmektedir.

Dezavantaj olarak;

Şirket'in faaliyet gösterdiği Türkiye'de veya bunun yanı sıra dünyada ortaya çıkan finansal istikrarsızlıklar ve ekonomik dalgalanmalara bağlı olarak bankacılık sektörünün tamamını etkileyecek büyüklükteki gelişmeler banka için dezavantaj oluşturabilmektedir. Bankanın reklam ve benzeri uygulamaları tercih etmemesi nedeniyle ülke çapında tanınırlığı/bilinirliği azdır ve bu yüzden daha yüksek bir kaynak maliyeti ve yüksek "Genel Yönetim Giderleri" de dezavantaj olarak belirtilebilir.

7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihracçının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

Şirket, yatırım işletmesi olarak faaliyet gösterdiğinden hasılat tutarı bulunmamaktadır.

7.3. Madde 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi:

İş bu İzahname'nin 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan faaliyetlerine ilişkin bilgilerin, ortaklığa ve faaliyet gösterdiği sektöre ilişkin riskler ile ilgili olan 5. Bölümünde detayları ile belirtilen doğabilecek olası risklerin Şirket faaliyetlerini etkileme ihtimali vardır. Ayrıca, ihracçının faaliyetlerinin, içinde bulunduğu sektör ve pazar itibarıyla yurt içi ve yurt dışı ekonomik ve politik olağanüstü gelişmeler ile doğal afet, savaş, ayaklanma, terör gibi olaylardan etkilenmesi mümkündür.

YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Adres: Büyükdere Caddesi No:17 Kat:5
Beşiktaş - Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 273173
Tic. Sic. No: 273173
Tic. Sic. No: 273173



METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Markaz: Büyükdere Cad. Metro City Kat:5
No:171 Kat:5 34330 Levent - İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar V.D. 273173
Tic. Sic. No: 273173
www.metroyatirim.com.tr

12.05.2016

7.4. İhraççının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihraççının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi: Yoktur.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı: www.kap.org.tr

7.6. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler: Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

8.1. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri:

Şirket'in Eurocity Bank AG'de %33,46, Euro Finans ve Ege Sigorta A.Ş.' de %100 oranında ortaklığı bulunmaktadır.

Eurocity Bank AG; Frankfurt am Main/Deutschland adresinde kurulu şirketin faaliyet konusu bankacılıktır. 2012 yılında Almanya'da Mevduat Bankası olan Gries&Heissel Bankiers AG Bank'ın devralınması Almanya Bankacılık Otoritesi tarafından onaylanmış ve şirketin bağlı ortaklığı olmuştur. Bankanın unvanı Eurocity Bank AG olarak değiştirilmiştir. Euro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. bankanın %94'ünü satın almış, daha sonra yapılan sermaye artırımlarına katılmadığı için hissedarlık oranı 30.06.2013 tarihi itibarıyla %63,50 olarak değişmiştir. 02.05.2016 tarihinde 4.000.000 EUR nominal bedelli hisseler 4.400.000 EUR bedel ile Mustafa Şahin'e satılmıştır. Bu işlemde değerleme raporu düzenlenmiştir. Satış ve sermaye artırımına katılmama neticesinde sermaye payı % 33,46 oranına düşmüştür. Eurocity Bank halen bankacılık faaliyetlerine devam etmektedir. Ancak 2018, 2020 ve 2021 yıllarında faaliyet zararı elde etmiştir.

Euro Finans; Euro Finans'ın ana faaliyet konusu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmaktadır. Euro Finans yönetiminin aldığı yönetim kurulu kararı çerçevesinde faaliyetleri 01.07.2016 tarihinden başlamak üzere 1 yıl süre ile geçici olarak durdurulmuştur. 01.07.2017 tarihinden itibaren tekrar 1 yıl süre ile uzatmak üzere Kurul'a yapılan başvuru uygun bulunarak 01.07.2018 tarihine uzatılmıştır. Euro Finans tekrar faaliyete başlamak üzere 26.06.2018 ve 17.12.2018 tarihlerinde SPK'na başvuru yapmış ve durum yine aynı tarihte özel durum açıklaması yapılarak duyurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu 27.12.2018 tarih ve 65 sayılı toplantısı ile başvuruyu değerlendirmiş ve geçici kapalılık halinin Ege Sigorta A.Ş. tarafından açılan Mustafa Şahin'in sahibi bulunduğu 10.000.000 adet Euro Yatırım Holding hisse senetlerinin Ege Sigorta A.Ş.'ye satışının geçersiz olduğunun tespiti ve hisse devri bedeli olarak ödenen 26.000.000 TL'nin yasal faizi ile iadesine ilişkin dava sonuçlanan kadar devam etmesine karar verilmiştir. Euro Finans, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 18.01.2019 tarihli geçici kapalılık halinin devamı yazısı aleyhine dava yoluna gitmiş; Ankara 2. İdare Mahkemesi tarafından söz konusu itiraz 06/03/2020 tarih ve E:2019/300, K:2020/616 sayılı karar ile reddedilmiştir. Bunun üzerine, Euro Finans Ankara 2. İdare Mahkemesi tarafından verilen kararın hukuka aykırı olduğu gerekçesi ile konuyu istinafa taşımıştır. Ankara 2. İdare Mahkemesi'nin söz konusu kararı, Ankara Bölge İdare Mahkemesi 8. İdari Dava Dairesi'nin E:2020/1368, K: 2021/1122 sayılı kararı ile bozularak Euro Finans lehine sonuçlanmış, ilgili

EURO YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Kulüp Postası Caddesi No:17
Esentepe - Şişli / İSTANBUL
Merkezi Telefon: 0212 302 2911



METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkez Bulvarı Cad. Metro City Kat: 5
No: 17 Kat: 5 34330 Levent - İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar V.D. 254 0000
Tic. Sic. No: 27936 www.metroyatirim.com.tr

mahkeme kararı 14.07.2021 Euro Finans'a tebliğ edilmiştir. Mahkeme kararı gereğince Euro Finans, aracı kurum olarak tekrar faaliyetlerine başlamak üzere 01.06.2022 tarihinde SPK'na müracaat etmiştir.

Ege Sigorta A.Ş.; Şirket 18 Ocak 2008 tarihinde T.M.S.F. 'den Toprak Sigorta A.Ş. 'nin % 95 hissesini ihale ile alarak sigorta sektörüne girmiştir. Toprak Sigorta A.Ş. 'nin unvanı 30 Nisan 2008 tarihinde Euro Sigorta A.Ş., 25 Şubat 2014 tarihinde Ege Sigorta A.Ş. olarak değiştirilmiştir. 2015 yılında T.C. Hazine Müsteşarlığı tarafından tüm sigorta branşlarındaki ruhsatları iptal edilmiştir. 5684 sayılı Sigortacılık Kanunu kapsamında herhangi bir sigortacılık faaliyeti kalmamıştır. Ege Sigorta A.Ş.'nin sigortacılık faaliyetlerine yeniden başlayabilmesi için Güvence Hesabı 'ndan tekrar geri almak üzere 24.11.2020 tarihinde Gizlilik Sözleşmesi imzalanmış ve görüşmelere başlanmıştır. Güvence Hesabı'ndan 07.12.2021 tarihinde Şirket'e tebliğ edilen yazı ile ruhsat talebinin SEDDK tarafından olumsuz karşılandığı ve görüşmelerin sona erdirildiği belirtilmiştir. Şirket bu karara itiraz etmiş olup, sonuç beklenmektedir.

Şirket	30/06/2022 tarihli Özkaynak Değeri	Oranı (%)
Euro Yatırım Holding	67.917.969	36,37%
Eurocity Bank AG	109.054.854	58,40%
Euro Finans	9.755.210	5,22%
Ege Sigorta A.Ş.	-	0,00%
Toplam	186.728.033	100,00%

Ayrıca; Şirket'te %10,17 oranında ortaklığı ve aynı oranda oy hakkı olan Mustafa Şahin'in, Euro Yatırım Holding dışında payları Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem gören 3 şirkette daha ortaklığı bulunmaktadır. Bunlar Euro Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı A.Ş., Euro Trend Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Euro Kapital Yatırım Ortaklığı A.Ş.' dir. Euro Yatırım Holding ile birlikte Borsa İstanbul' da işlem gören bu 4 grup şirketinin toplam özkaynak değeri 30.06.2022 mali tablo dönemi itibarıyla 200 milyon TL seviyesindedir. Euro Yatırım Holding, özkaynak olarak bu grup içerisinde % 34 paya sahiptir. Bu şirketlere ilişkin bilgilere İzahname'nin 19. bölümünde yer verilmiştir.

Pulsa Holding A.Ş.: Şirket'in faaliyet konusu kurulmuş veya kurulacak şirketlerin sermaye ve idarelerine iştirak etmektir.23 Temmuz 2015 tarihli Ticaret Sicil Gazetesi ile Euro Portföy Yönetim A.Ş. olan ünvanını Pulsa Holding A.Ş. olarak değiştirmiştir. Böylece şirket portföy yönetim şirketi statüsünden, holding şirketi statüsüne dönüşmüştür. 22 Ocak 2016 tarihinde Pulsa Holding A.Ş.'nin 3.000.000 TL nominal değerli sermayesinin %100 oranında payı Aynur Güven'den pazarlık usulü ile 3.300.000 TL bedel ile devralınmıştır. Bu yatırım Şirket özkaynakları ile finanse edilmiştir Pulsa Holding A.Ş.'nin 20.07.2015 tarihinden itibaren herhangi bir faaliyeti bulunmamaktadır ve İzahname tarihi itibarıyla faaliyete geçememiştir. 31 Aralık 2021 itibarı ile Pulsa Holding A.Ş.'nin yasal kayıtlara göre düzenlenen bilançosuna göre özkaynak toplamı 3.089.881 TL'dir. Şirket'in 18.03.2022 tarihinde yapılan 2022/04 sayılı yönetim kurulu toplantısında; Pulsa Holding A.Ş'nin paylarının tamamının 3.350.000 TL bedelle Mustafa Şahin'e satılmasına mevcudun oybirliği ile karar verilmiş, akabinde satış gerçekleştirilerek bedeli tahsil edilmiştir.

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:



9.1.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla ihraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunana lar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi:

30.06.2022 itibarıyla Şirketin maddi duran varlıklarının net defter değeri 33.583 TL' dir.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ise aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

(TL)	2022/6 Ay	2021	2020	2019
Binalar	12.416.815	12.416.815	12.416.815	12.416.815

Yatırım amaçlı gayrimenkuller (binalar), 14 Haziran 2015 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından lisanslı Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılan değerlendirme çalışmalarında tespit edilen gerçeğe uygun değerlerden hesaplanan amortisman tutarı indirilmek suretiyle finansal tablolara yansıtılmıştır. Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. yatırım amaçlı gayrimenkullerin (binalar) gerçeğe uygun değer tespitinde emsal karşılaştırma ve gelir yöntemini varsayımı ile tespit etmiştir.

Finansal ya da Faaliyet Kiralaması Yoluyla Edinilen Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler					
Cinsi	Kira Dönemi	Kiralama Süresi Sonunda Kiralananın Kime Ait Olacağı	Yıllık Kira Tutarı	Kullanım Amacı	Kimden Kiralandığı
Bina*	2014-2022	Şirket	2.831.097 Euro	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Şeker Finansal Kiralama A.Ş.

* Bina kısmi olarak EUYO, ETYAT ve EUKYO' ya herbiri KDV dahil olarak aylık 24.500,00 TL Yıllık ise 294.000,00 TL'ye kiraya verilmiştir. Ayrıca Pulsa Holding A.Ş.'ye KDV dahil olarak aylık 6.596,00 TL Yıllık ise 79.152,00 TL'ye kiralanmıştır. Grup dışında ise kiracı Koneli Tarım ve Sanayi Ürünleri Pazarlama A.Ş. (TORKU) KDV dahil olarak aylık 35.798,14TL Yıllık ise 429.577,72TL' ye kiraya verilmiştir.

9.1.2. İhraççının maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:

Yoktur.

9.1.3. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

Yoktur.

9.1.4. Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi:

İhraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıklar; program ve yazılımlar ile diğer maddi olmayan duran varlıklardan oluşmaktadır. Bu varlıkların net defter değeri oldukça düşük tutarlarda olup, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

EURO YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Vatanpostası Caddesi No:17 Kat:3
Esentepe - Şişli / İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 986 002 8832



METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkez Büyükdere Cad. Metro City A-2 Kat:3
No:171 K.12 34730 Levent - İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar V.D. 054 006
Tic. Sic. No: 359356 Şişli / İstanbul
www.metroyatirim.com.tr

Dönem	Maddi Olmayan Duran Varlık Net Defter Değeri (TL)
2022/6 Ay	316
2021	344
2020	398
2019	468

9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, ihraççının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgiler:

Yoktur.

9.2.3. İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varlıklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.4. Maddi olmayan duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi:

Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

10.1.1. İhraççının izabnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.-30.06.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.-31.12.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.-31.12.2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.-31.12.2019
Dönen Varlıklar	6.037.868	5.041.768	7.335.215	7.474.038
Nakit ve nakit benzerleri	110.306	79.268	60.520	49.937
Finansal Yatırımlar	104	74	106	75
Ticari Alacaklar	2.565	2.582	1.121	1.113
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	2.565	2.582	1.121	1.113
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	-	-	-	-
Diğer Alacaklar	29.518	755.544	3.486.096	5.911.487
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-	-	2.770.974	5.874.988
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	29.518	755.544	715.122	36.499

FURKAN HOLDING A.Ş.
Yatırım Menkul Değerleri No:17/11
Esentepe - Şişli / İSTANBUL
Macidiyeköy V.D. 928 002 8832



METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Merkez: Büyükdere Cad. Metro City Kat: 5
No: 171 K: 5 34390 Levent - İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar V.D. 854 000 000
Tic. Sic. No: 350338 www.metroyatirim.com.tr
info@metroyatirim.com.tr

12 Haziran 2022

Peşin Ödenmiş Giderler	17.612	22.764	16.607	14.373
Cari Dönem vergisiyle ilgili Varlıkl.	231	191	146	260
Diğer Dönen Varlıklar	5.877.532	4.181.345	3.770.619	1.496.793
Duran Varlıklar	136.608.458	121.497.666	90.323.538	74.098.565
Finansal yatırımlar	118.969.778	104.484.873	73.110.127	58.030.174
<i>Satılmaya Hazır Finansal Yatırımlar</i>	<i>118.810.065</i>	<i>104.325.160</i>	<i>72.950.414</i>	<i>57.870.461</i>
<i>Diğer Finansal Yatırımlar</i>	<i>159.713</i>	<i>159.713</i>	<i>159.713</i>	<i>159.713</i>
Diğer Alacaklar	28.943	23.943	23.943	21.093
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12.416.815	12.416.815	12.416.815	12.416.815
Maddi Duran Varlıklar	33.583	38.783	97.870	158.217
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	316	344	398	468
Ertelenmiş vergi varlığı	5.159.023	4.532.908	4.674.385	3.471.798
Aktif Toplamı	142.646.326	126.539.434	97.658.753	81.572.603
Kısa Vadeli Yükümlülükler	69.781.796	61.096.183	34.822.874	28.269.412
Kısa Vadeli Borçlanmalar	37.183.437	36.986.345	25.088.272	18.547.365
<i>Uzun V. Borçların Kısa V. Kısmı</i>	<i>37.183.437</i>	<i>36.986.345</i>	<i>25.088.272</i>	<i>18.547.365</i>
Ticari Borçlar	8.254.006	130.365	48.830	79.536
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	<i>3.637</i>	<i>3.637</i>	<i>3.637</i>	<i>3.637</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	<i>8.250.369</i>	<i>126.728</i>	<i>45.193</i>	<i>75.899</i>
Çalış. Sağl. Fayda Kaps. Borçlar	20.610	14.467	9.858	10.128
Diğer Borçlar	24.046.679	23.481.097	9.255.275	9.245.644
<i>-İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	<i>24.039.059</i>	<i>23.470.400</i>	<i>9.247.961</i>	<i>9.238.247</i>
<i>- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	<i>7.620</i>	<i>10.697</i>	<i>7.314</i>	<i>7.397</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	55.945	47.463	24.322	12.616
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	221.119	436.266	396.317	374.123
Uzun Vadeli Yükümlülükler	4.946.561	2.797.781	1.250.577	852.247
Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	-	-	-
Uzun vadeli karşılıklar	244.055	186.456	112.936	108.697
<i>Çalış. Sağ. Fayd. İlişkin U.V. Karş.</i>	<i>244.055</i>	<i>186.456</i>	<i>112.936</i>	<i>108.697</i>
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	4.702.506	2.611.325	1.137.641	743.550
Özkaynaklar	67.917.969	62.645.470	61.585.302	52.450.944
Ödenmiş Sermaye	60.000.000	60.000.000	60.000.000	60.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	51.502	51.502	51.502	51.502
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	1.482	1.482	1.482	1.482
Kar veya zarara yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	971.222	971.222	971.222	971.222
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	(111.180)	(54.390)	(36.075)	(24.857)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	727.497	727.497	692.434	692.434
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	948.157	(130.326)	(9.240.839)	(11.267.128)
Net Dönem Karı/Zararı	5.329.289	1.078.483	9.145.576	2.026.289
Toplam KAYNAKLAR	142.646.326	126.539.434	97.658.753	81.572.603

EURO YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Yıldırım İsta. Cad. No:17 Kat:1
Esenyol - Şişli / İSTANBUL
Macidiyeköy V.D. 986 002 8837



METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkezi Büyükdere Cad. Metro City A Blok Kat:5
No:17 Kat:5 34330 Levent - İSTANBUL
Bodur Yılmaz V.D. 854 800 0000
Tic. Sic. No: 270935 www.metroyatirim.com.tr

Genel Olarak: Şirket'in aktifleri finansal tablo dönemleri itibariyle yükselmiş olup, %48-64 oranında özkaynaklar ile finanse edilmiştir. Aktiflerin %71 ila %83'lük kısmını maddi duran varlıklarda sınıflanan Satılmaya Hazır Finansal Yatırımlar oluşturmıştır. Şirket, 1 Ocak 2015 tarihinden itibaren TFRS 10'un 31 nolu paragrafı uyarınca finansal tablolarını yatırım işletmesi olarak raporlamıştır. Söz konusu hükümde yer alan istisna çerçevesinde yatırım işletmesi, bağlı ortaklıklarını konsolide etmez veya başka bir işletmenin kontrolünü elde ettiğinde TFRS 3'ü uygulamaz. Bunun yerine, yatırım işletmesi bağlı ortaklıktaki yatırımını TFRS 9'a göre gerçeğe uygun değer farkını kâr veya zarara yansıtarak ölçer. Bu çerçevede, finansal tablo dönemleri itibariyle söz konusu bağlı ortaklıklar ile iştirakin finansal tablo dönemleri itibariyle gerçeğe uygun değer farkları gelir tablosunda Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler/Giderler hesabında izlenmiş ve artış ve azalışlar ise bilançoda Satılmaya Hazır Finansal Yatırımlar hesabına eklenmiş veya çıkarılmıştır. Bu çerçevede, 31.12.2019 yılsonu itibariyle 81,6 milyon TL olan aktiflerin 30.06.2022 itibariyle 61 milyon TL tutarında artarak 142,6 milyon TL'ye yükselmesinde ana sebep, bağlı ortaklıklar ile iştirakin gerçeğe uygun değerlerindeki artıştır. Bağlı ortaklıklar ile iştirakin gereçeğe uygun değerlerindeki artışın tamamına yakını ise EURO'nun TL karşısında değer kazanması nedeniyle (aşağıda detaylarına yer verildiği üzere Eurocity Bank'ın EURO cinsinden değeri değişmemiş veya önemsiz tutarlarda değişmiş olup, TL cinsinden gerçeğe uygun değeri ise artmıştır). Diğer bir ifade ile Şirket'in finansal tablo dönemleri itibariyle elde ettiği dönem karları ve aktifinde gözlenen büyüme genel olarak bu dönemlerde EURO/TL kurunun artmasından kaynaklanmıştır.

Dönen varlıklar içerisinde diğer alacaklar ve diğer dönen varlıklar kalemleri en önemli kalemlerdir. Diğer alacaklar içerisinde ise ilişkili taraflardan alacaklar öne çıkmaktadır. İlişkili taraflardan diğer alacakların tamamı Mustafa Şahin'den alacaklar olup, 2019 yılında 5,9 milyon TL olan bu kalem, 2020 yılında 2,8 milyon TL'ye gerilemiş, 2021 yılı ve 2022/6 aylık dönem itibariyle sıfırlanmıştır. Diğer dönen varlıklar ise devreden kdv ve verilen iş avanslarından oluşmakta olup, ağırlıklı olarak Şirketin taraf olduğu davalar ile ilgili olarak avukatlara verilen iş avansları toplam rakamda etkili olmaktadır. Verilen iş avansları 2019 yılında 1,3 milyon TL, 2020 yılında 3,5 milyon TL, 2021 yılında 3,4 milyon TL ve 2022/6 aylık dönemde 2,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Duran varlıklar içerisinde finansal yatırımlar kalemi en önemli kalem olarak öne çıkarken, bu kalemdeki değişim duran varlıkların yıllar içerisinde artışında etkili olmuştur. Finansal yatırımların ise neredeyse tamamı satılmaya hazır finansal yatırımlar olup bunlar; Eurocity Bank AG ve Euro Finans yatırımlarıdır. Şirketin satılmaya hazır finansal yatırımları 2019 yılında 57,9 milyon TL, 2020 yılında 73 milyon TL, 2021 yılında 104,3 milyon TL ve 2022/6 aylık dönemde 118,8 milyon TL seviyesindedir. Şirketin satılmaya hazır finansal yatırımlarından Eurocity Bank AG, Dr. Sengül & Cebulla Partnerschafti tarafından 03.08.2018 tarihinde 18.276.000 Euro ve 28.02.2020 tarihinde 18.600.000 Euro bedelle değerlendirilmiştir. Her iki değerlendirme çalışmasında da Net Aktif değer yaklaşımı kullanılmıştır. Eurocity Bank AG değerlemesi Euro bazında yapıldığından kur değişiklikleri satılmaya hazır finansal yatırımları etkilememektedir. Euro Finans ise Aday Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. tarafından 22.02.2016 tarihinde 14.050.064 TL bedelle değerlendirilmiştir. Değerleme çalışması; Net Aktif Değer Yöntemine göre hesaplanan değer %25' i, İndirgenmiş Nakit Akım Yöntemi'ne göre hesaplanan değer %50'si, Piyasa Çarpanları Analizi Yöntemi'ne göre hesaplanan değer %25'inin toplamından oluşmaktadır. Şirket'in 30.06.2022 itibariyle hazırlanan denetlenmemiş mali tablolarında, özkaynak toplamı 9.755.210 TL olarak sunulmuştur. Bu kapsamda, 30.06.2022 tarihi itibariyle hazırlanan mali tablolarında, 4.294.854 TL değer azalışı hesaplanmıştır.

EURO YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Tic. Sic. No: 274922 / Şişli / İSTANBUL
Esenlepe - Şişli / İSTANBUL
Mecidiyeköy / Y.D. 336 002 8832



METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Marmara Bulvarı Cad. Metro City
No: 17 Kat: 17 34730 Levent - İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar V3 (İstanbul)
Tic. Sic. No: 274922 / Şişli / İSTANBUL
www.metroyatirim.com.tr

Sonuç olarak Şirket'in toplam varlıkları 2019 yılında 81,6 milyon TL, 2020 yılında 97,7 milyon TL, 2021 yılında 126,5 milyon TL ve 2022/6 aylık dönemde 142,6 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Kısa vadeli yükümlülükler içerisinde uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları ile diğer borçlar kalemi öne çıkmaktadır. Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları; aktiflerde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin alımı için kullanılan Euro cinsinden finansal kiralama borcu ve bunun faiz taahhuklarından oluşmakta olup, Şeker Leasing ile yapılan sözleşmeden kaynaklanmaktadır. Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları, 2019 yılında 18,5 milyon TL, 2020 yılında 25,1 milyon TL, 2021 yılında 37 milyon TL ve 2022/6 aylık dönemde 37,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Diğer borçların neredeyse tamamı ilişkili taraflara borçlar olup, Pülse Holding A.Ş., Euro Finans, Ege Sigorta A.Ş. ve Mustafa Şahin'e olan borçlardan oluşmaktadır. 2019 yılında 9,2 milyon TL olan diğer borçlar, 2020 yılında 9,3 milyon TL, 2021 yılında 23,5 milyon TL ve 2022/6 aylık dönemde 24 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 2021 yılında bu kaleminde yaşanan artışta Ege Sigorta A.Ş. tarafından sermaye taahhüdü borcunun ödenmesi için açılan dava neticesinde; Şirket'in Ege Sigorta'ya 11.820.274 TL ödemesi yönünde karar çıkması etkili olmuş ve bu tutar 2021 yılında borç kaleminde gösterilmiştir. 2022/6 aylık dönemde de bu tutar aynı şekilde kullanılmıştır.

Uzun vadeli yükümlülükler, 2019 yılında 852 bin TL, 2020 yılında 1,3 milyon TL, 2021 yılında 2,8 milyon TL ve 2022/6 aylık dönemde 4,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Uzun vadeli yükümlülükler büyük oranda ertelenmiş vergi yükümlülüğünden oluşmaktadır ve izahnamede yer verilen dönemlerde Şirket uzun vadeli borçlanma yapmamıştır.

EURO/TL kurunun değer kazanması Şirket'in en önemli gelir kalemi olan yatırım faaliyetlerinden gelirlerini ve Şirket'in en önemli gider kalemi olan finansman giderlerini artırmıştır. 2019 yılında 52,5 milyon TL olan Şirketin Özkaynakları, 2020 yılında 61,6 milyon TL, 2021 yılında 62,6 milyon TL ve 2022/6 aylık dönemde 67,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Özkaynaklardaki değişimler ilgili dönemlerde Şirketin elde ettiği net dönem karı etkisinden kaynaklanmaktadır.

10.2. Faaliyet sonuçları:

10.2.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

Şirket, yatırım holding statüsünde olduğundan bağlı ortaklıklarının gerçeğe uygun değer farkını kar veya zararda muhasebeleştirmiş ve bağlı ortaklıklarını konsolide etmemiştir. Şirket faaliyetlerinde yatırım faaliyetlerinden gelirler kalemi önemli yer tutmaktadır. Bu kalemin izahnamede yer alması gereken dönemler itibariyle dağılımı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler (Net)

	1 Ocak-30 Haziran 2022	1 Ocak-31 Aralık 2021	1 Ocak-31 Aralık 2020	1 Ocak-31 Aralık 2019
Satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değer artış/azalışı	17.574.785	31.374.746	15.079.953	4.147.263
-Eurocity Bank A.G. gerçeğe uygun değer artışı	17.674.478	35.316.592	15.392.500	4.298.151
-Pülse Holding A.Ş. gerçeğe uygun değer artışı/azalışı		253.315	(312.547)	(150.887)

EURO YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Mecidiyeköy Caddesi No:17 Kat:4
Esenyol - Şişli İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 999 000 2022



METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mecidiyeköy Caddesi, Metro City Kat:5
No:17 Kat:5 34330 Levent - Şişli / İstanbul
Büyükdere Kurumlar V.D. 854 000 000
Tic Sic No: 280316 www.metroyatirim.com.tr
info@metroyatirim.com.tr

- Euro Finans Menkul Değerler A.Ş. gerçeğe uygun değer artışı/azalışı	(99.693)	(4.195.161)	-	-
Satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değer azalış iptali	210.119	-	-	-
İştirak satışından gelirler	50.000	-	-	-
Temettü Geliri	258.732	199.639	89.358	69.378
Yatırım amaçlı gayrimenkul kira geliri	589.292	1.064.616	946.149	874.791
Hisse senedi değerleme karı/zararı	41	(32)	31	(37)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	18.682.969	32.638.969	16.115.491	5.091.395

Şirket'in iştiraki Eurocity Bank AG'nin faaliyet gösterdiği Almanya'da veya bunun yanı sıra dünyada ortaya çıkabilecek finansal istikrarsızlıklar ve ekonomik dalgalanmalara bağlı olarak bankacılık sektörünün tamamını etkileyecek büyüklükteki gelişmeler banka için risk oluşturabilmektedir. Eurocity Bank AG'nin faaliyetleri, küresel ve Almanya piyasalarındaki gelişmeler ve beklentiler ile yatırım trendleri ve para hareketlerine göre değişkenlik gösterebilmektedir. . Tam kapsamlı bir bankacılık lisansına sahip olan Banka ağırlıklı olarak Almanya'da kira getirisi olan gayrimenkullerin teminatı ile kredi işlemleri yapmaktadır. Tüm dünyada olduğu gibi Almanya'da da gayrimenkul fiyatları uzun vadede yükseldiği için kredilerin teminatı da gün geçtikçe artmaktadır. Banka, finansman ihtiyacını ortalaması 5 yılı bulan tabana yaygın tasarruf mevduatları ile karşılamaktadır. İhtiyaç olduğunda Alman Merkez Bankası'ndaki (Bundesbank) düşük faizli finansman imkanından da yararlanılmaktadır. Eurocity Bank AG'nin toplam aktifleri 2019 yılında 178.853.304 EUR, 2020 yılında 212.986.704 EUR, 2021 yılında 172.513.963 olarak gerçekleşmiştir. Eurocity Bank AG'nin özkaynakları 2019 yılında 21.081.519 EUR, 2020 yılında 18.615.602 EUR, 2021 yılında 26.000.000 olarak gerçekleşmiştir. Eurocity Bank AG, 2019 yılını 382.623 EUR karla, 2020 yılını 2.465.917 EUR zararla, 2021 yılını 3.628.823 EUR zararla kapatmıştır.

10.2.2. Net satışlar veya gelirlerde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama:

	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.-30.06.2022	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.-30.06.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.-31.12.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.-31.12.2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.-31.12.2019
Satış Gelirleri	-	-	-	-	-
Satışların Maliyeti (-)	-	-	-	-	-
BRÜT KAR(ZARAR)	-	-	-	-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	(1.569.185)	(486.278)	(2.979.399)	(773.239)	(1.057.499)
Esas Faaliyetlerden Gelirler	1.193.628	1.360.024	4.066.761	2.606.755	1.987.072
Esas Faaliyetlerden Giderler (-)	(1.439.145)	(636.434)	(1.814.055)	(525.533)	(791.842)
Esas Faaliyet Karı(Zararı)	(1.814.702)	237.312	(726.693)	1.307.983	137.731
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	18.782.662	9.153.815	36.834.163	16.428.038	5.242.321
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	(99.693)	(81.296)	(4.195.193)	(312.548)	(150.924)

EURO YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Nispetiye Caddesi No:17 Kat:4
Esentepe - Şişli / İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 986 002 8832



MEYRÖ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Meydan 8. Kat, Beşiktaş Cad. Meydan Çarşısı
No:17 Kat:8 34330 Levent / İSTANBUL
Eğilim Kurumlar V.D.854 005
Tic. Sic. No: 27936 www.meyro.com.tr
info@meyro.com.tr

12 Nisan 2022

Değer Düşüklüğü zararları (-)	-	-	(9.999.564)	-	-
Finansman Gideri/Geliri Öncesi Faaliyet Karı/Zararı	16.868.267	9.309.831	21.912.713	17.423.473	5.229.128
Finansman Gelirleri	30.491	750.121	750.530	5.733	732.928
Finansman Giderleri (-)	(10.104.399)	(6.355.007)	(19.969.596)	(9.092.125)	(4.045.112)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı)	6.794.359	3.704.945	2.693.647	8.337.081	1.916.944
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	(1.465.070)	(553.073)	(1.615.164)	808.495	109.345
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/(Zararı)	5.329.289	3.151.872	1.078.483	9.145.576	2.026.289
Dönem Karı/(Zararı)	5.329.289	3.151.872	1.078.483	9.145.576	2.026.289
Ana Ortaklık Payları	5.329.289	3.151.872	1.078.483	9.145.576	2.026.289
Pay Başına Kazanç/Kayıp	0,0888	0,0525	0,02	0,1524	0,0338

Şirket yatırım işlemi statüsünde faaliyet gösterdiğinden kendi hasılatı olmayıp, en büyük gelir kalemini yatırım faaliyetlerinden gelirler oluşturmaktadır. Yatırım faaliyetlerinden gelirler ise Satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değer artışları, Temettü geliri ve Yatırım amaçlı gayrimenkul kira geliri alt kalemlerinden oluşmaktadır. Bu alt kalemler içerisinde açık ara farkla en büyük payı satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değer artışları oluşturmaktadır. Satılmaya hazır finansal varlıklar ise Eurocity Bank AG, Euro Finans, Pulsa Holding A.Ş. ve Ege Sigorta A.Ş.'dir. Eurocity Bank AG'nin değeri Euro bazında tespit edildiğinden izahnamede yer verilen dönemler itibarıyla Euro'nun TL karşısındaki değer artışı, yatırım faaliyetlerinden gelirler kalemindeki artışta etkili olmaktadır. Ege Sigorta A.Ş.'nin tüm branşlardaki ruhsatları T.C. Hazine Müsteşarlığı tarafından 2015 yılında iptal edildiğinden Ege Sigorta A.Ş. için 31 Aralık 2014 tarihinde belirlenen gerçeğe uygun değeri üzerinden % 100 oranında değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır. Bu nedenle Ege Sigorta A.Ş.'nin bu kaleme etkisi olmamaktadır. 2019 yılında 5,2 milyon TL olan yatırım faaliyetlerinden gelirler, 2020 yılında 16,4 milyon TL, 2021 yılında 36,8 milyon TL ve 2022/6 aylık dönemde 18,8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Yatırım faaliyetlerinden giderler ise neredeyse tamamen satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değer azalışından oluşmaktadır. 2019 yılında 151 bin TL olan yatırım faaliyetlerinden giderler, 2020 yılında 313 bin TL, 2021 yılında 4,2 milyon TL ve 2022/6 aylık dönemde 100 bin TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket aleyhine Ege Sigorta tarafından açılan davada 9.999.564 TL ödenmemiş sermaye, 1.820.710 TL de gecikme faizi olmak üzere toplam 11.820.274 TL tutarın Şirket tarafından Ege Sigorta'ya ödenmesi yönünde karar çıkmıştır. Bu çerçevede, 31.12.2021 tarihli mali tablolarda, sermaye taahhüt borcu olan 9.999.564 TL karşılık gideri olarak ayrılmış, 1.820.710 TL gecikme faizi ise genel yönetim gideri altında gösterilmiştir.

Şirket'in finansman giderlerinin neredeyse tamamı kur farkı ve faiz giderlerinden oluşmaktadır. 2019 yılında 4 milyon TL olan finansman giderleri, 2020 yılında 9,1 milyon TL, 2021 yılında 20 milyon TL ve 2022/6 aylık dönemde 10,1 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Sonuç olarak, satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değer artış/azalış kalemi ile finansman giderleri kalemi EURO/TL kuruna bağlı olarak karlılıkta önemli etkiye sahiptir. Bunların neticesinde net dönem karlılığı kaleminde Şirket 2019 yılında 2 milyon TL, 2020

EUREKA YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Yıldırım Paşa Caddesi No:17
Esentepe - Şişli / İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 986 002 8832



EUREKA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mimar Sinan Caddesi, Metro City
No 17 / 34330 Levent - Beşiktaş / İstanbul
Bosporus Kurumlar V.D. 250 150 150
Tic. Sic. No: 265903, Şirket T.C. Vatandaşlığı, Y
www.eurekayatirim.com.tr

2 Aralık 2021

yılında 9,1 milyon TL, 2021 yılında 1,1milyon TL ve 2022/6 aylık dönemde 5,3 milyon TL net kar açıklamıştır.

10.2.3. İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler:

Yoktur.

10.3. İhraççının borçluluk durumu

30.06.2022 Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
Kısa vadeli yükümlülükler	69.781.796
Garantili	0
Teminatlı	0
Garantisiz/Teminatsız	69.781.796
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımını hariç)	4.946.561
Garantili	0
Teminatlı	0
Garantisiz/Teminatsız	4.946.561
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	74.728.357
Özkaynaklar	67.917.969
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	60.000.000
Yasal yedekler	727.497
Diğer yedekler	0
TOPLAM KAYNAKLAR	142.646.326
31.12.2021 Net Borçluluk Durumu	
A. Nakit	110.306
B. Nakit Benzerleri	0
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	104
D. Likidite (A+B+C)	110.410
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	29.518
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	37.183.437
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	0
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	24.046.679
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	61.230.116
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	61.090.188
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	0
L. Tahviller	0
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	0
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	0
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	61.090.188

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İşletme sermayesi beyanı:

Şirket, net işletme sermayesini (dönem varlıklar-kısa vadeli yükümlülükler) şeklinde hesaplamakta olup, 31.12.2019, 31.12.2020, 31.12.2021 yıllık ve 30.06.2022 ara dönem hesap

EURO YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Yıldırım Posta Caddesi No:17 Kat:4
Esentepe - Şişli / İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 980 002 8832



METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mecidiyeköy Büyükdere Cad. Metro Ofisi
Kat: 17 34330 Levent / Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 368536 - Mersis: 34020130000001000001
www.metroyatirim.com.tr

dönemleri finansal tablolarına göre net işletme sermayesi tutarlarına aşağıda yer verilmektedir.

(TL)	30.06.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Dönen Varlıklar	6.037.868	5.041.768	7.335.215	7.474.038
Kısa Vadeli Yükümlülükler	69.781.796	61.096.183	34.822.874	28.269.412
Net İşletme Sermayesi	-63.743.928	-56.054.415	-27.487.659	-20.795.374

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 300.000.000 TL, çıkarılmış sermayesi 60.000.000 TL' dir. Şirket' in 30.06.2022 dönemi finansal raporları itibarıyla, aktif toplamı 142.646.326 TL olup, bunun 6.037.868 TL' si dönen varlıklardır. Dönen varlıklar içerisinde, nakit ve nakit benzerleri ile finansal yatırımlar toplamı 110.410 TL' dir. Kısa vadeli kaynağın tutarı ise 69.781.796 TL' dir. 30.06.2022 tarihi itibarıyla "Net işletme sermayesi" $(6.037.868 - 69.781.796) = -63.743.928$ TL' dir. Şirket'in gerek mevcut durum itibarıyla, gerekse izahname tarihinden itibaren en az 12 aylık dönem için cari yükümlülüklerini karşılamak üzere yeterli net işletme sermayesi bulunmamaktadır. Şirket sermaye artırımı ile elde edeceği fon ile yatırımlar yaparak bu sayede beklenen nakit girişi ile dönen varlıklarını artırmayı ve cari oranını iyileştirmeyi hedeflemektedir.

12. EĞİLİM BİLGİLERİ

12.1. Üretim, satış, stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi:
Yoktur.

12.2. İhracatının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, tasahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:

2019 yılı Aralık ayı sonlarında Çin Halk Cumhuriyeti'nin Wuhan Eyaleti'nde ortaya çıkarak diğer ülkelere yayılan yeni koronavirüs hastalığı (COVID-19) Dünya Sağlık Örgütü tarafından 11 Mart 2020 tarihinde pandemi ilan edilmiştir. Salgının olumsuz ekonomik etkilerinin asgari seviyede tutulabilmesi için hem ülkemizde hem de dünya genelinde birtakım tedbirler alınmaktadır. Söz konusu gelişmelerin Şirket finansal durumu ve faaliyetleri üzerindeki etkileri Şirket Üst Yönetimi tarafından yakından takip edilmektedir.

Son açıklanan raporlara göre; 2022 yılında küresel ekonominin IMF %3,2, OECD %3, Dünya Bankası %2,9 büyümesini beklemektedir. Aşılama hızı ve oranındaki farklılaşma nedeniyle, ülkeler arası ekonomik görünüm ve toparlanmada keskin bir ayrışma olası görünmektedir. Küresel hareketlilikteki azalmaya rağmen, yeni çalışma yöntemlerine hızlı uyum sağlayan, mali destek politikalarını hızlandıran ve aşırı hızlı erişim sağlayabilen ülkeler beklenenden güçlü toparlanma göstermektedir. Önümüzdeki döneme yönelik temel belirsizlik alanları ise; aşılama hızı, virüs varyantları, emtia fiyatlarındaki artış, küresel enflasyon, ABD faiz oranlarındaki yükselme ve varlık fiyatlarındaki şişkinlik olarak görülmektedir. Küresel faiz oranları ise tarihsel olarak ortalama değerine göre düşük seviyelerde bulunsun da faiz oranlarındaki değişkenliğin küresel finans piyasalarında dalgalanmalara neden olabileceği düşünülmektedir.

ABD'de enflasyon göstergeleri ekonomik toparlanmaya ve düşük baz etkisine bağlı olarak yukarı yönlü seyrini sürdürmektedir. ABD'de enflasyon Eylülde yıllık % 8,2'ye ulaştı. Fed

EURO YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Yıldırım Caddesi No: 17/Kat: 4
Esentepe - Şişli / İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 986 002 8832



METRO TAMAM MENKUL DEBERA
Merket Blydere Gad. Metro Cinc
No 177 K 1 34330 Levent. 15
Bogor 15 Januari V.D. 85a 08
Tg. Sic. No 30216 15 Januari 1985
Metro Tamam Menkul Debera

おまけ 九九表 27頁

üyeleri, 2022 yılına ilişkin enflasyon beklentisini %5,4'e, 2023 için 3,1'e yükseltmiştir¹. Fed, kasım ayı toplantısında politika faizini % 3,75-4,00 aralığına yükseltti. Banka, böylece üst üste dördüncü kez 75 baz puan artışa gitmiş oldu. Faiz artışlarının hızının belirlenmesinde kümülatif sıkılaşma, para politikasının ekonomik faaliyeti ve enflasyonu etkilemesindeki gecikmeler, ekonomik ve finansal gelişmelerin dikkate alınacağı vurgulanan açıklamada, komitenin enflasyonu yüzde 2 hedefine döndürmeye kararlı olduğu yinelendi.

Avrupa Merkez Bankası ekim ayında piyasa beklentileri paralelinde politika faizini 75 baz puan artırarak % 2'ye çıkardı. Faiz oranı 2009'dan beri en yüksek düzeye yükseldi.² Euro Bölgesi'nde ağustosta % 9,1 olan yıllık enflasyon, eylülde % 9,9'a yükselerek rekor kırdı.

13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

13.1. İhraççının kar beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri:

Yoktur.

13.2. İhraççının kar tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar:

Yoktur.

13.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

13.4. Kar tahmini veya beklentilerinin, geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilecek şekilde hazırlandığına ilişkin açıklama:

Yoktur.

13.5. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibarıyla hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi:

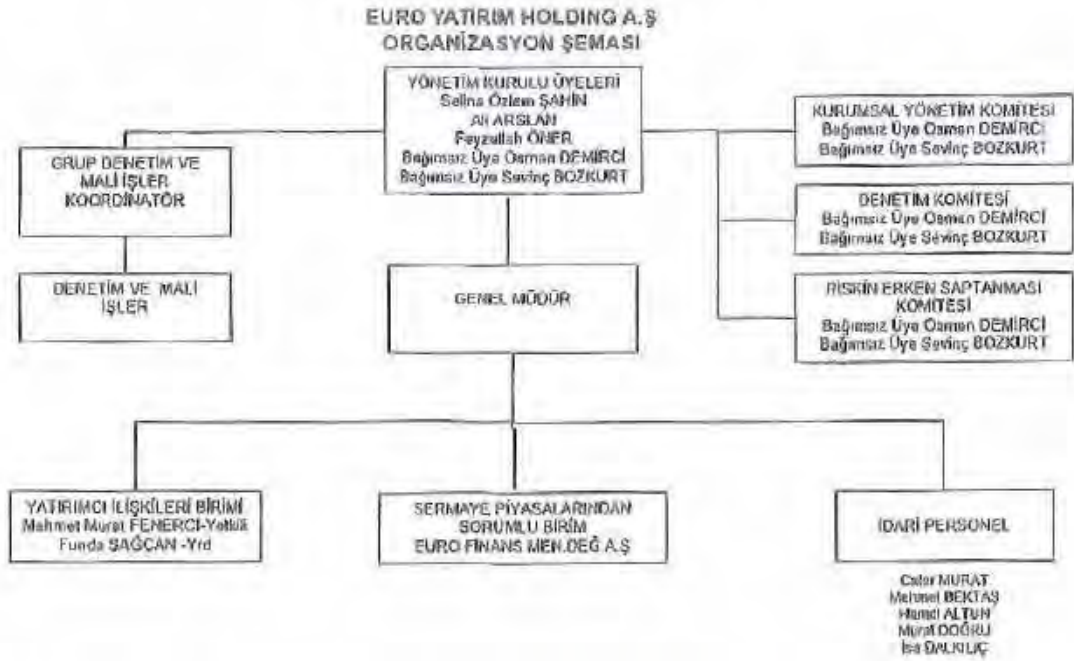
Yoktur.

14. İDARİ YAPı, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

14.1. İhraççının genel organizasyon şeması:

¹ <https://www.aa.com.tr/tr/ekonomi/fed-faiz-oranini-ucuncu-kez-75-baz-puan-artirdi/2691403#:~:text=Enflasyon%20tahmini%20y%C3%BCkseldi%2C%20b%C3%BCy%C3%BCme%20be%20klentileri%20sert%20d%C3%BC%5%9Fr%C3%BC&text=Fed'in%20tahminlerine%20g%C3%B6re%2C%20b%20u%2C%20ye%20%C3%A7ekildi>

² [https://www.ntv.com.tr/ntvpara/piyasalarda-gozler-ayrupa-merkez-bankasina-cevildi,kq5z71xu90GfC2xaFufvYA#:~:text=Avrupa%20Merkez%20Bankas%C4%B1%20\(ECB\)%20piyasalar%C4%B1n,puan%20art%C4%B1rmas%C4%B1na%20kesin%20g%C3%B6z%20b%C3%BCyle%20bak%C4%B1l%C4%B1yordu](https://www.ntv.com.tr/ntvpara/piyasalarda-gozler-ayrupa-merkez-bankasina-cevildi,kq5z71xu90GfC2xaFufvYA#:~:text=Avrupa%20Merkez%20Bankas%C4%B1%20(ECB)%20piyasalar%C4%B1n,puan%20art%C4%B1rmas%C4%B1na%20kesin%20g%C3%B6z%20b%C3%BCyle%20bak%C4%B1l%C4%B1yordu)



14.2. İdari yapı:

14.2.1. İhracatın yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhracatı Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi*	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Selina Özlem ŞAHİN**	Yönetim Kurulu Başkanı	Yıldız Posta Cad. Cerrahoğulları İş Merkezi Cad. No:17 K:4 Esentepe, Şişli / İstanbul	-	2 Yıl / 1 Yıl 10 Ay	-	-
ALİ ARSLAN	Yönetim Kurulu Başkan Yrd.	Yıldız Posta Cad. Cerrahoğulları İş Merkezi Cad. No:17 K:4 Esentepe, Şişli / İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi – Muhasebe Müdürü	3 Yıl / 1 Yıl 10 Ay	-	-
FEYZULLAH ÖNER	Yönetim Kurulu Üyesi	Yıldız Posta Cad. Cerrahoğulları İş Merkezi Cad. No:17 K:4 Esentepe, Şişli / İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi – Muhasebe Yetkilisi	3 Yıl / 1 Yıl 10 Ay	-	-
OSMAN DEMİRCİ	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	Yıldız Posta Cad. Cerrahoğulları İş Merkezi Cad. No:17 K:4 Esentepe, Şişli / İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	3 Yıl / 1 Yıl 10 Ay	-	-

EURO YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Yıldız Posta Cad. No:17/Şişli
Esentepe - Şişli / İSTANBUL
Mecidiyeköy Y.D. 986 002 8832



METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkez Büyükdere Cad. Metro City Kat:5
No:171 K:5 34330 Levent - İSTANBUL
Boğaziçi Ticaret Sicil No: 278916
Tic. Sic. No: 278916