

Metro Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce 28.10.2020 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın ödenmiş sermayesinin 21.000.000 TL'den 42.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle arttırılacak 21.000.000 TL nominal değerli paylarının ihraç ve 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.

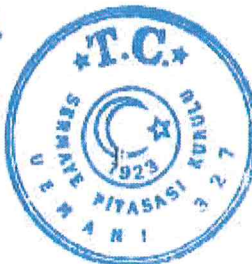
Bu izahname, ortaklığımızın www.metrovo.com.tr ve halka arzda satışa aracılık edecek Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin www.metroyatirim.com.tr adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

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, ihraça 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 özeti 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 izahnameyi 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."

METRO YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez: Büyükdere Cad. No: 71 Metrocity
A Blok Kat: 17 34330 Levent - İSTANBUL
Tic.Sic.No: 397325 Z.Kayıtlı: 324 008 1756
Muhasele No: 324000075600017
Çıkarılmış Sermaye: 42.000.000.-TL



METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkez: Büyükdere Cad. Metro City Blok
No: 1 Kat: 17 34330 Levent - İSTANBUL
Bağcıbaşı Kat: 17 V.D. 854 806 777
Tic. Sic. No: 397325 www.metroyatirim.com.tr
info@metroyatirim.com.tr

İÇİNDEKİLER

1) İzahnamenin Sorumluluğunu Yüklenen Kişiler	4
2) Özet	5
3) Bağımsız Denetçiler.....	18
4) Seçilmiş Finansal Bilgiler.....	19
5) Risk Faktörleri.....	21
6) İhraççı Hakkında Bilgiler.....	23
7) Faaliyetler Hakkında Genel Bilgiler.....	24
8) Grup Hakkında Bilgiler.....	31
9) Maddi Duran Varlıklar Hakkında Bilgiler.....	34
10) Faaliyetlere ve Finansal Duruma İlişkin Değerlendirmeler.....	35
11) İhraççının Fon Kaynakları.....	40
12) Eğilim Bilgileri.....	40
13) Kar Tahminleri ve Beklentileri.....	40
14) İdari Yapı, Yönetim Organları ve Üst Düzey Yöneticiler.....	41
15) Ücret ve Benzeri Menfaatler.....	48
16) Yönetim Kurulu Uygulamaları.....	48
17) Personel Hakkında Bilgiler.....	50
18) Ana Pay Sahipleri.....	51
19) İlişkili Taraflar ve İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler Hakkında Bilgiler....	54
20) Diğer Bilgiler	56
21) Önemli Sözleşmeler	62
22) İhraççının Finansal Durumu ve Faaliyet Sonuçları Hakkında Bilgiler.....	62
23) İhraç ve Halka Arz Edilecek Paylara İlişkin Bilgiler	67
24) Halka Arza İlişkin Hususlar	72
25) Borsada İşlem Görmeye İlişkin Bilgiler	80
26) Mevcut Payların Satışına İlişkin Bilgiler ile Taahhütler	81
27) Halka Arz Geliri ve Maliyetleri	81
28) Sulanma Etkisi	82
29) Uzman Raporları ve Üçüncü Kişilerden Alınan Bilgiler	83
30) Paylar ile İlgili Vergilendirme Esasları	84
31) İhraççı veya Halka Arz Eden Tarafından Verilen İzin Hakkında Bilgi	87
32) Diğer Hususlar.....	87
33) İncelemeye Açık Belgeler	91
34) Ekler	91

METRO YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Merkaz: Büyükdere Cad. No: 11 Metrocity
A Blok Kat: 17/14330 1. Levent / İSTANBUL
Tic.Sic.No: 397525 Z.Kayıt V.D.: 324 008 1756
Mersis No: 0324003175600017
Çıkarılmış Sermaye: 200.000.000,-TL



METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkaz: Büyükdere Cad. Metro City 6 Blok
No: 11 Kat: 17/34330 Levent / İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar V.D. 854 006 377
Tic. Sic. No: 397525 www.metroyatirim.com.tr
info@metroyatirim.com.tr

KISALTMA VE TANIMLAR

ARACI KURULUŞ	Aracı Kurumlar ile Bankalar
SPK / KURUL	Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn / KANUN	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
VİOP	Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası
BİAŞ / BORSA / BİST	Borsa İstanbul Anonim Şirketi
TSPB	Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
MKS	Merkezi Kayıt Sistemi
EFT	Elektronik Fon Transferi
TTK	6102 sayılı 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
İhraççı/Ortaklık/Şirket/Metro Yatırım Ortaklığı/Metro Y.O.	Metro Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
TAKASBANK	İstanbul Takas ve Saklama Bankası Anonim Şirketi
TEBLİĞ	III-48.2 sayılı Menkul Kıymet Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
BORSADA SATIŞ	BİAŞ Birincil Piyasa'da Satış
MKYO	Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı
SGMK	Sabit Getirili Menkul Kıymet BİAŞ Tahvil ve Bono Piyasasındaki İşlemleri

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.

METRO YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkezi: Büyükdere Cad. No: 71 Metrocity
A Blok Kat: 17 34330 1.Levye - İSTANBUL
Tic.Sic.No: 997626 Z.Kayıtlı No: 324 000 1756
Mersis No: 082400015600017
Çıkarılmış Sermaye: TL 1.000.000,-TL

METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkezi: Büyükdere Cad. Metro City A Blok
No: 17 Kat: 17 34330 Levent - İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar V.D.854 000 377
Tic. Sic. No: 252637 www.metroyatirim.com.tr
www.metroyatirim.com.tr

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLEEN 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 Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSÖ Yönetim Kurulu Başkanı Yusuf Murat ZELEF Genel Müdür METRO YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Merkez : Büyükdere Cad. No: 77 Metrocity A Blok Kat: 17 34330 Levent - İSTANBUL Tic.Sic.No: 397525 Z. Kuyu V.D.: 324 008 1766 Mersis No: 0324003175000017 Çiktimis Sorumluluk: 100.000,-TL 22.04.2020	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Çiğdem ÖZTÜRK KULATOĞLU Yönetim Kurulu Başkanı Serhan İÇER Yönetim Kurulu Üyesi & Genel Müdür METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Merkez: Büyükdere Cad. Metro City A Blok No: 171 Kat: 17 34330 Levent - İSTANBUL Borçlar Durumları V.D. 854 006 3771 Tic. Sic. No: 39336 www.metroyatirim.com.tr www.metroyatirim.com.tr 22.04.2020	İZAHNAMENİN TAMAMI

İzahnamenin bir parçası olan bu raporda 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.

İmza sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı Soyadı Görevi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Reform Bağımsız Denetim A.Ş. Ceyhan GÖNEN Sorumlu Denetçi	01.01.2019- 31.12.2019, 01.01.2018- 31.12.2018 DÖNEMİ İLGİLİ BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI



PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. Didem Demer KAYA Sorumlu Denetçi	01.01.2017- 31.12.2017 DÖNEMİ İLGİLİ BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU
---	--

2. ÖZET

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 verilmelidir. - 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 özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	Yoktur.

B—İHRAÇÇI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Metro Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
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: Büyükdere Cad. Metrocity Plaza No:171 A Blok Kat:17 1. Levent/İSTANBUL İnternet Adresi: www.metroyo.com.tr Telefon: 0212 344 16 85 Faks: 0212 344 16 86
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve	Şirket, Kurul'un menkul kıymet yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen konu ve amaçlarla istigal etmek üzere faaliyet gösteren halka açık bir anonim ortaklıktır.

METRO YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Merkez: Büyükdere Cad. No:171 Metrocity
 A Blok Kat:17 34330 Levent - İSTANBUL
 Tic. Sic. No: 297626 Z/Kayıt V.D.: 324 008 1786
 Şirket No: 042401876600017



METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Merkez: Büyükdere Cad. Metro City A Blok
 No:171 Kat:17 34330 Levent - İSTANBUL
 Tic. Sic. No: 297626 Z/Kayıt V.D.: 324 008 1786
 Tic. Sic. No: 258936 www.metroyatirim.com.tr
 imn@metroystirim.com.tr

	faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	Şirket'in amacı sermaye piyasası mevzuatı ile belirlenmiş ilke ve kurallar çerçevesinde menkul kıymetlerini satın aldığı ortaklıkların sermaye ve yönetimlerinde kontrol ve etkinlik gücüne sahip olmamak kaydıyla sermaye piyasası mevzuatında belirlenen varlık ve araçlardan oluşan portföyü işletmektir. Küresel ve yurtiçi piyasalardaki gelişmeler ve beklentiler, yatırım trendleri, para hareketleri ve bu gelişmelerin Şirket'in yatırım yaptığı finansal enstrümanların değerleri üzerindeki etkiler, şirket faaliyetleri üzerinde önemli etkenlerdir. Şirket'in yer aldığı sektör sermaye piyasası mevzuatı ile belirtilen varlık araçlardan oluşan portföyü işletmek amacıyla kayıtlı sermaye esasına göre kurulan anonim ortaklıklardan oluşan MKYO sektörü olup, 20.04.2020 tarihi itibarıyla BIST'te işlem gören 9 adet MKYO mevcuttur. Şirket'in 20.04.2020 tarihi itibarıyla net varlık değeri 52.381.924,74 TL olup, pay başına net aktif değeri 2,49 TL'dir. Metro Y.O. net varlık değeri açısından BIST'te işlem gören MKYO'lar arasında 2. sırada yer almaktadır. 20.04.2020 tarihi itibarıyla Metro Y.O.'nun piyasa değeri ise 73.290.000 TL olup, piyasa değeri açısından BIST'te işlem gören MKYO'lar arasında 3. sıradadır. Şirket'in 20.04.2020 tarihi itibarıyla yatırım portföyünde yer alan varlıklar ve pay oranları aşağıdaki şekildedir; <table border="1" data-bbox="710 1344 1332 1579"> <thead> <tr> <th></th><th>Tutar (TL)</th><th>Oran (%)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Pay</td><td>12.243.006,16</td><td>24,57</td></tr> <tr> <td>Borçlanma Araçları</td><td>1.018.816,20</td><td>2,04</td></tr> <tr> <td>Ters Repo</td><td>36.574.503,27</td><td>73,39</td></tr> <tr> <td>Ortaklık Portföy Değeri</td><td>49.836.325,63</td><td>100,00</td></tr> </tbody> </table> Şirket esas olarak portföyünü belirlenmiş yatırım kıstasları paralelinde, aktif bir yatırım stratejisiyle yönetir. Bu yatırım portföyünün kıstasları paralelinde, dalgalanma ve risklerin arttığı dönemlerde korumacı politikalarla riskinin azaltılması öngörülür. Olumlu süreçlerde ise kontrollü ve kademeli olarak yine yatırım kıstasları baz alınarak optimal getiriye ulaşmak için daha fazla risk alınabilir. Şirket'in performansını etkileyen başlıca etmenler, küresel ve Türkiye piyasalarındaki gelişmeler ve		Tutar (TL)	Oran (%)	Pay	12.243.006,16	24,57	Borçlanma Araçları	1.018.816,20	2,04	Ters Repo	36.574.503,27	73,39	Ortaklık Portföy Değeri	49.836.325,63	100,00
	Tutar (TL)	Oran (%)															
Pay	12.243.006,16	24,57															
Borçlanma Araçları	1.018.816,20	2,04															
Ters Repo	36.574.503,27	73,39															
Ortaklık Portföy Değeri	49.836.325,63	100,00															
B.4a	İhracçıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen	Şirket'in performansını etkileyen başlıca etmenler, küresel ve Türkiye piyasalarındaki gelişmeler ve															



	önemli en son eğilimler hakkında bilgi	beklentiler, yatırım trendleri, para hareketleri ve bu gelişmelerin Şirket'in yatırım yaptığı finansal enstrümanların değerleri üzerindeki etkileridir. Küresel çapta, yavaşlayan büyüme verileri, ABD ve Çin arasında yaşanan ticaret savaşları ve siyasi belirsizlikler piyasalara sermaye girişini olumsuz etkileyebilir. Öte yandan, pandemi olarak ilan edilen Covid-19 virüs salgını da Şirket'in yatırım yaptığı finansal enstrümanların değerleri üzerinde etkili olmaktadır.															
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	Metro Y.O.'da; Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin sermayedeki payı %9,76 oranındadır. Şirketin A grubu 1.050.000-TL toplam nominal tutarlı payı Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye ait olup Yönetim Kurulu Üyesi seçiminde A grubu payların herbiri 15 (onbeş) oy hakkına sahiptir. Metro Yatırım Menkul Değer A.Ş.'nin sahip olduğu bir diğer şirket de Metro Portföy Yönetimi A.Ş.'dir. Metro Portföy Yönetimi A.Ş.'nin sermayesi 2.000.000-TL olup tamamı Metro Yatırım Menkul Değer A.Ş.'ye aittir. Şirket'in ortaklık yapısını gösterir tablo aşağıda yer almaktadır: <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi</th> </tr> <tr> <th>Adı Soyadı/ Ticaret Unvanı</th> <th>Sermayedeki Payı (TL)</th> <th>Sermayedeki Payı (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.</td> <td>2.050.000,37</td> <td>9,76</td> </tr> <tr> <td>Diğer(Halka Açık Kısım)</td> <td>18.949.999,63</td> <td>90,24</td> </tr> <tr> <td>TOPLAM</td> <td>21.000.000,00</td> <td>100,00</td> </tr> </tbody> </table>	Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi			Adı Soyadı/ Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	2.050.000,37	9,76	Diğer(Halka Açık Kısım)	18.949.999,63	90,24	TOPLAM	21.000.000,00	100,00
Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi																	
Adı Soyadı/ Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)															
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	2.050.000,37	9,76															
Diğer(Halka Açık Kısım)	18.949.999,63	90,24															
TOPLAM	21.000.000,00	100,00															
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	Sermaye hakkı içindeki payların doğrudan % 5'i geçen pay sahipleri, Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. 2.050.000,37 TL tutarında ve % 9,76 oranındadır. Toplam oy hakkı içindeki payların doğrudan % 5'i geçen pay sahipleri, Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (2.050.000,37 TL tutarında ve % 46,92 oranında). Şirket sermayesinin %5'inden fazlasını dolaylı olarak edinen pay sahipleri: Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin paylarının tamamına sahip olduğu için Şirket'te % 9,76 oranında dolaylı ortak konumundadır. Ortaklığın yönetim hakimiyeti Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. 'ye aittir. Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU ise dolaylı olarak Şirketin hakim ortağıdır. Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. 1.050.000 TL toplam nominal tutarlı A grubu imtiyazlı paya sahip olup, yönetim hakimiyeti esas sözleşmenin															

Varsa doğrudan veya

METRO YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Merkez: Büyükdere Cad. No: 71 Metrocity
 A Blok Kat: 17, 34330 1.Levye - İSTANBUL
 İc.Sic.No: 397525 Z.Kuyu No: 324 008 1756

METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Merkez: Büyükdere Cad. Metro City 2 Blok
 No: 171 Kat: 17 34330 Levent - İSTANBUL
 Tic.Sic.No: 258936 Kurumlar V.D. 854 806 3771
 Tic. Sic. No: 258936 www.metroyatirim.com.tr
 metroyatirim.com.tr



iken 2018 yılında özkaynaklarda % 8'lik bir gerileme olmuş ve 43,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılında ise Şirket'in özkaynakları 2018 yılına göre % 31 oranında artarak 56,8 milyon TL'ye yükselmiştir. Özkaynaklardaki değişimlerde Şirket'in o dönemdeki karlılığı etkili olmaktadır. 2019 yılındaki özkaynak artışında Şirket'in bu dönemde 13,6 milyon TL kar açıklaması etkili olmuştur.

	Bağrıyazı	Bağrıyazı	Bağrıyazı
	Denzimden Geymiş 31.12.2017	Denzimden Geymiş 31.12.2018	Denzimden Geymiş 31.12.2019
Dünya Varlıklar	47.442.190	43.444.374	97.035.687
Yatırımlar ve diğer borçlar	15.600.000	18.532.553	41.365.603



METRO YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Merkez : Büyükkere Cad. No 171 Metrocity
 A Blok Kat: 36330 1. Levent - İSTANBUL
 Tic.Sic.No:375252 Etiler Şubesi: 324 008 1756
 Mersis No: 080700375000017

Finansal Varlıklar	31.372.472	24.579.354	13.607.040
Finansal Araçlar	384.730	353.634	2.064.990
Duran Varlıklar	37.539	127.882	9.7.369
Maddi Duran Varlıklar	4.904	83.172	6.0.091
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	42.558	44.715	3.7.216
Toplam Varlıklar	47.479.729	33.542.261	57.132.996
Kısa Vadeli Yükümlülükler	730.798	310.536	321.945
Ticari Borçlar	91.412	294.899	286.804
Kısa Vadeli Karşılıklar	108.707	-	7.740
Uzun Vadeli Yükümlülükler	28.842	16.308	19.273
Uzun Vadeli Karşılıklar	28.842	16.308	19.273
Toplam Yükümlülükler	259.660	326.844	141.218
Özkaynaklar	47.220.069	43.215.417	56.991.778
Özkaynak Sermine	21.000.000	21.000.000	21.000.000
Sermaye Düz. Özkaynakları	1.372.944	1.372.944	1.372.944
Paylara İlişkin Primler (İskanlar)	134.451	134.451	134.454
Kardan Kayıtlanan Yedekler	2.283.094	2.508.902	2.508.902
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	18.523.457	21.062.508	18.203.512
Net Dönem Karı / Zararı	3.904.864	-3.158.996	13.568.406
Toplam Kaynaklar	47.479.729	43.542.261	57.112.996

	Bağimsiz Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2017	Bağimsiz Denetimden Geçmiş 01.01.-31.12.2018	Bağimsiz Denetimden Geçmiş 01.01.-31.12.2019
Hesat	65.002.023	263.186.310	210.006.852
Satışların Maliyeti (-)	-59.315.084	-268.945.131	-194.485.635
BRÜT KAR(ZARAR)	6.686.939	-1.758.821	15.521.217
Pazarlama Giderleri (-)	-193.738	-207.381	-218.316
Genel Yönetim Giderleri (-)	-1.615.418	-1.935.956	-1.718.809
Faaliyetlerden Diğer Gelirler	98.293	743.162	14.314
Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-51.182	-	-
Faaliyet Karı(Zararı)	3.904.864	-3.158.996	13.568.406
Sürdüretilen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı(Zararı)	3.904.864	-3.158.996	13.568.406
Sürdüretilen Faaliyetler Dönem Karı(Zararı)	3.904.864	-3.158.996	13.568.406
Dönem Karı (Zararı)	3.904.864	-3.158.996	13.568.406

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

Yoktur.

B.11 İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 75.000.000 TL, çıkarılmış sermayesi 21.000.000 TL'dir. Şirket'in dönen varlıklarının finansmanı mevzuat gereği öz kaynaklarla finanse etmektedir. Şirket'in son 31.12.2019 mali tablo dönemi itibarıyla, aktif toplamı 57.132.996 TL olup, bunun 57.035.687 TL'si dönen varlıklardır. Dönen varlıklar içerisinde, nakit ve nakit benzerleri ile finansal yatırımları toplamı 54.968.647 TL'dir. Kısa vadeli



	yükümlülüklerin tutarı ise 321.945 TL'dir. 31.12.2019 tarihi itibarıyla "Net işletme sermayesi" (57.035.687- 321.945) = 56.713.742 TL'dir. İhraççının elindeki nakit kaynakları, faaliyetlerinden nakit yaratma kapasitesi göz önünde bulundığında, bu izahname tarihi itibarıyla yeterli işletme sermayesine sahiptir.
--	---

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 21.000.000 TL tutarındaki mevcut sermayesi; 21.000.000 TL nakit karşılığı olmak üzere 42.000.000 TL'ye artırılabacaktır. Artırılan 21.000.000 TL tutarındaki sermayenin tamamını temsil eden paylar halka arz edilecektir. 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 %100'ü oranında yeni pay alabilecektir. A grubu payların ISIN kodu TREECYO00016, B grubu payların ISIN kodu TRAECBYO91Q7'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 21.000.000 adettir. Bedeli tam ödenmemiş pay bulunmamaktadır. Her bir payın nominal değeri 1 (Bir)-TL' dir.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, (A) grubu hamiline 1.050.000 adet pay karşılığı 1.050.000 TL ve (B) grubu hamiline yazılı 19.950.000 adet pay karşılığı 19.950.000 TL'den ibarettir. A Grubu payların tamamı Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye ait olup, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde (A) Grubu paylarının her biri 15 (onbeş) oy hakkına sahiptir. Satış yapılacak paylara; -Kardan Pay Alma Hakkı (SPKn md.19, TTK md. 507), -Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK md. 507), -Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (SPKn md. 19), -Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar İçin SPKn md. 18) Ayrıca Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı (TTKn md. 414, 415, 416, 425, 1537 SPKn md. 29, 30)

METRO YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkezi: Büyükdere Cad. No:171 Metrocity
A Blok Kat:17 34330 Levent - İSTANBUL
Tic.Sic.No:297526 Z.Kayıtlı V.D.: 324 008 1756
Mersis No:0821008175600017



METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkezi: Büyükdere Cad. Metro City 2 Blok
No:17 Kat:7 34330 Levent - İSTANBUL
Bölge Sicil Numarası V.D.854 006 2771
Tic. Sic. No:297535 www.metroyatirim.com.tr
info@metroyatirim.com.tr

		-Genel Kurulda Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK md. 407, 409, 417) -Oy Hakkı (SPKn md. 30, TTK Md. 432, 434, 436) -Bilgi Alma Hakkı (SPKn md. 14, TTK md. 437) -İnceleme ve Denetleme Hakkı (TTK md. 437), -İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 445, 451, Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar İçin SPKn md. 18, 20) -Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439 ile SPKn md. 27) -Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn md. 24) -Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md.438, 439) -Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn md. 27) -Dönüştürme Hakkı (TTK Md. 485) sağlanacaktır.
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Yoktur.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapılıp yapılmadığı veya yapılıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	Mevcut durum itibarıyla Şirket paylarının %5'i A grubu imtiyazlı halka kapalı pay statüsünde ve % 95'i B grubu halka açık pay statüsündedir ve BİAŞ'ta işlem görmektedir. Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilecek B Grubu paylar BİAŞ onayından sonra Ana Pazar – Grup 2'de işlem görecektir.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	Şirket esas sözleşmesinin 33. maddesine göre; Şirket, karını Genel Kurul tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtır. Portföydeki varlıkların alım satımından oluşan kar, tahakkuk etmiş değer artışı/düşüşü, faiz, temettü vb. gelirlerin toplamından, komisyonlar, genel yönetim giderleri ve diğer giderlerin indirilmesinden sonra kalan kar Şirket'in net dönem karıdır. Yıllık kar yıllık bilanço'ya göre belirlenir. Şirket karının tespitinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemeleri, TTK ve diğer mevzuata uyulur. Net dağıtılabilir kar, hesap dönemi karından kanunlara göre ayrılması gereken yedek akçeler ile vergi, fon ve mali ödemeler ve varsa geçmiş yıl zararları düşüldükten sonra kalan tutardır. Şirket'in temettü dağıtımında halka açık anonim ortaklıklar için Sermaye Piyasası Kurulu'na belirlenen esaslara uyulur. Şirket'in finansal tablolarındaki net dönem ve



geçmiş yıl zararlarının uygun özsermaye kalemleriyle mahsup edilmesi zorunludur. Ancak mevzuat gereği veya vergisel yükümlülük doğurması nedeniyle mahsup edilemeyen geçmiş yıl zararları net dağıtılabilir karın tespitinde indirimine konu edilebilir.

TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleriyle ayrılması zorunlu tutulan yedek akçeler ile Genel Kurul tarafından belirlenen kar dağıtım politikaları ve esas sözleşme çerçevesinde, pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen kar payı ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

Sermaye Piyasası Kanunu'nun ilgili maddeleri çerçevesinde ortaklara temettü avansı dağıtılabilir.

Kar Dağıtım Politikası

15 Nisan 2013 tarihinde yapılan Genel Kurul toplantısında kabul edilen kar dağıtım politikası aşağıda yer almaktadır;

Portföydeki varlıkların alım satımından oluşan kar, tahakkuk etmiş değer artışı/düşüşü, faiz, temettü vb. gelirlerin toplamından, komisyonlar, genel yönetim giderleri ve diğer giderlerin indirilmesinden sonra kalan kar Şirket'in safı karıdır. Şirket karının tespitinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemeleri ve diğer mevzuata uyulur.

Net dağıtılabilir kar, hesap dönemi karından kanunlara göre ayrılması gereken yedek akçeler ile vergi, fon ve mali ödemeler ve varsa geçmiş yıl zararları düşüldükten sonra kalan tutardır. Şirket'in temettü dağıtımında halka açık anonim ortaklıklar için Sermaye Piyasası Kurulu'na belirlenen esaslara uyulur.

Şirket net dağıtılabilir karının tespitinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemeleri ve diğer mevzuata uyulur.

Şirketin finansal tablolarındaki net dönem ve geçmiş yıl zararlarının uygun özsermaye kalemleriyle mahsup edilmesi zorunludur. Ancak mevzuat gereği veya vergisel yükümlülük doğurması nedeniyle mahsup edilemeyen geçmiş yıl zararları net dağıtılabilir karın tespitinde indirimine konu edilebilir.

TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleriyle ayrılması zorunlu tutulan yedek akçeler ile esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen oranda



METRO YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez: Büyükdere Cad. No: 171 Metrocity
A Blok Kat: 330 1. Levent - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 297526 Z/Kayıtlı D.İ. 324 008 1755
Mersis No: 0024000175600017

METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkez: Büyükdere Cad. Metro City A Blok
No: 171 Kat: 3330 Levent - İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar V.D. 854 006 3771
Tic. Sic. No: 297555 www.metroyatirim.com.tr
info@metroyatirim.com.tr

	birinci temettü ayrılmadıkça başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve yönetim kurulu fiyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemez. Sermaye Piyasası Kanunu'nun 15. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara temettü avansı dağıtılabılır. Tebliğ'in 39. maddesi uyarınca, dağıtılabılır karın %20'sinin dağıtılması zorunludur. Yıllık karın pay sahiplerine hangi tarihlerde, ne şekilde ve ne suretle ödeneceği Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından kararlaştırılır. Ana Sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılmış karlar, geri alınmaz.
--	---

D—RİSKLER

D.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	Şirket faaliyetleri nedeniyle farklı risklere maruz kalmaktadır. Portföyündeki ortaklık paylarının fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişiklikler nedeniyle piyasa riskine, kısa vadeli nakdi değerlendirmek amacıyla yapmış olduğu ters repo, borsa para piyasası ve yatırım amaçlı tahvil, hazine bonosu ... vb, sabit getirili menkul kıymetlerle ilgili faiz riskine, ayrıca söz konusu finansal araçlara yatırım yapmak için likidite riskine maruz kalmaktadır. Yatırım yapılan sabit getirili menkul kıymetlerle ilgili temerrüt riski de söz konusudur. Ayrıca Şirket'in tabi olduğu yasal mevzuatta olabilecek değişiklikler, genel konjonktür ile ilgili ekonomik ve siyasi risklerden ve dışallıktan etkilenmektedir. Şirket'in payları BİAŞ'ta işlem görmekte olup piyasa koşullarına göre piyasa fiyatının düşmesinden kaynaklanabilecek risk bulunmaktadır. Sermaye riski Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir. Şirket, sermaye yeterliliğini borç/özsermaye oranını kullanarak izlemektedir. Bu oran net borcun toplam özsermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (bilançoda gösterilen ticari borçlar, diğer borçları ve çalışanlara sağlanan içerir) düşülmesiyle hesaplanır. İhraççının 31.12.2017, 31.12.2018 ve 31.12.2019
-----	---	--



dönemleri itibariyle Net Borç/Özkaynak oranı aşağıdaki gibidir.

(TL)	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Toplam Borçlar	341.218	326.841	259.640
Nakit ve nakit benzerleri	41.361.607	18.572.553	15.660.890
Net Borç	41.020.389	18.245.709	15.401.250
Toplam Özkaynak	56.791.778	43.215.417	47.220.089
Net Borç/Toplam Özkaynak Oranı	0,7223	0,4222	0,3262

Kredi Riski:

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Şirket, portföyünde bulundurduğu ortaklık payları, kamu kesimi tahvil ve bonolarından oluşan alım satım amaçlı finansal varlıklar, nakit ve nakit benzerleri grubunda yer alan hazine bonosu ve devlet tahvilleri ile ters repodan oluşan varlıklar nedeniyle kredi riskine maruzdur. Ters repo sözleşmeleri hazine bonosu getirisi içeren finansal araç olduklarından herhangi bir kredi riski içermemektedir. Şirket yönetimi, önceki dönemde olduğu gibi BİAŞ'ta işlem gören yüksek işlem hacmine sahip ortaklık paylarına yatırım yaparak, güncel piyasa, sektör ve şirket bilgilerini takip ederek kredi riskini kontrollü yönetmektedir.

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

İhraççının payları halka açık bir piyasada işlem gördüğünden fiyat ve hacim dalgalanması yaşanabilir. Payların değeri alım fiyatının altına düşebilir. Bu yatırımdan beklenen getiri alternatif getirilerin altında kalabilir.

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

İhraççı, ana sözleşmesi ve sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gelecekte pay sahiplerine temettü ödemeyebilir.

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

Şirket faaliyetlerinden dolayı yukarıda belirtilenlerin haricinde, Türkiye'deki siyasi ve ekonomik risklerden de etkilenebildiği gibi, kredi, piyasa ve likidite gibi dışsal riskler haricinde, Şirket süreçleri, çalışanları, teknoloji ve altyapı



METRO YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Merkez : Büyükdere Cad. No: 71 Metrocity
 A Blok Kat: 17 34330 Levent - İSTANBUL
 Tic.Sic.No: 337625 Z.Kayıtlı V.D.: 324 008 1756
 Mersis No: 0324008175600017
 Çıkarılmış Sermaye: 2.000.000.-TL

METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Merkez: Büyükdere Cad. Metro City A Blok
 No: 17 Kat: 17 34330 Levent - İSTANBUL
 Boğaziçi Kurumlar V.D. 854 086 3711
 Tic. Sic. No: 337625 www.metroyatirim.com.tr
 info@metroyatirim.com.tr

		gibi çeşitli sebeplerden oluşabilecek doğrudan ve dolaylı riskleri ifade eden ve yasal düzenleyicilerin zorunluluklarından oluşan operasyonel riskler de söz konusu olabilmektedir. Borsa'nın 20.12.2019 tarihinde KAP açıklamasında, Şirket paylarında 23.12.2019 tarihinden itibaren 3 ay süreyle "Açığa Satış ve Kredili İşlem Yasağı", "Brüt Takas" ile "İnternetten Emir İletilmesinin Kısıtlanması" önleyici tedbirleri uygulanacağına yer verilmiş olup, tedbirin uygulandığı son tarih 20/03/2020'dir.
--	--	--

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	Tahmini ihraç maliyetlerinin toplamı 246.150 TL düşüldükten sonra, sermaye artırımını sonucunda sağlanacak tahmini nakit girişi yaklaşık 20.753.850 TL'dir. Tahmini ihraç maliyetleri aşağıdaki gibidir Kurul ücreti : 42.000 TL MKK : 1.050 TL BIST Kotasyon: 6.300 TL Rekabet Kurumu: 8.400 TL Araç Kurum'a Ödenecek Tutar+Bsmv: 176.400 TL+ BSMV Tescil İlan Giderleri: 10.000 TL Diğer Masraflar: 2.000 TL Toplam: 246.150 TL İhraç Edilecek Pay Başına Maliyet : 0,01 TL.																								
E.2	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	Halka arzdan sağlanacak tahmini 20.753.850 TL net gelir şirketin 17.05.2018 tarih ve 2018/25 sayılı Yönetim Kurulu kararında belirtmiş olduğu portföy yönetim kısıtları çerçevesinde sahip olduğu menkul kıymet portföyünün çeşitlendirilmesi amacı ile kullanılacaktır. Portföyde yer alabilecek varlıklar ve işlemler için asgari ve azami sınırlar aşağıdaki gibidir. <table border="1"> <thead> <tr> <th>PORTFÖY YATIRIM STRATEJİSİ</th><th>MİN (%)</th><th>MAX (%)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>EUROBOND</td><td>0</td><td>50</td></tr> <tr> <td>ÖZEL SEKTÖR BORÇLANMA ARAÇLARI</td><td>0</td><td>25</td></tr> <tr> <td>ORTAKLIK PAYLARI</td><td>0</td><td>100</td></tr> <tr> <td>DEVLET İÇ BORÇLANMA ARAÇLARI</td><td>0</td><td>50</td></tr> <tr> <td>TERS REPO</td><td>0</td><td>100</td></tr> <tr> <td>TAKASBANK BORSA PARA PİYASASI</td><td>0</td><td>20</td></tr> <tr> <td>YATIRIM FONLARI</td><td>0</td><td>20</td></tr> </tbody> </table>	PORTFÖY YATIRIM STRATEJİSİ	MİN (%)	MAX (%)	EUROBOND	0	50	ÖZEL SEKTÖR BORÇLANMA ARAÇLARI	0	25	ORTAKLIK PAYLARI	0	100	DEVLET İÇ BORÇLANMA ARAÇLARI	0	50	TERS REPO	0	100	TAKASBANK BORSA PARA PİYASASI	0	20	YATIRIM FONLARI	0	20
PORTFÖY YATIRIM STRATEJİSİ	MİN (%)	MAX (%)																								
EUROBOND	0	50																								
ÖZEL SEKTÖR BORÇLANMA ARAÇLARI	0	25																								
ORTAKLIK PAYLARI	0	100																								
DEVLET İÇ BORÇLANMA ARAÇLARI	0	50																								
TERS REPO	0	100																								
TAKASBANK BORSA PARA PİYASASI	0	20																								
YATIRIM FONLARI	0	20																								



METRO YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Merkez: Büyükdere Cad. No:171 Metrocity
 A Blok Kat: 8/330 Levent - İSTANBUL
 Tic.Sic.No: 27528 Z.Kayıtlı D: 324 000 1786
 Mersis No: 0324000178000017

METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Merkez: Büyükdere Cad. Metro City A Blok
 No:171 Kat: 8/330 Levent - İSTANBUL
 Boğaziçi Kurumlar V.D.854 006 3771
 Tic. Sic. No: 330005 www.metroyatirim.com.tr
 info@metroyatirim.com.tr

E.5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	- Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Yoktur.
E.6	Halka arzdan kaynaklanan 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	Şirket ortaklarının sermaye artırımında yeni pay alma haklarının tamamını kullanması durumunda mevcut ortaklar için sulanma etkisi pay başına 0,8580 TL (% 31,73)'dir. Mevcut ortakların rüçhan haklarında herhangi bir kısıtlama yoktur. Şirket ortaklarının sermaye artırımında yeni pay alma haklarını hiç kullanmaması ve kalan payların tamamının Borsa'da satılması durumunda sulanma etkisi: İhraççının 20.04.2020 tarihli kapanış fiyatı olan 3,49 TL'ye göre, % 100 bedelli sermaye artırımını sonrası bölünmüş fiyatı 2,25 TL'ye $((3,49+1)/(1+1))$ karşılık gelmektedir. Kalan payların tamamının satışının Birincil Piyasa'da minimum 2,25 TL'den satılması halinde sulanma etkisi, mevcut ortaklar için pay başına 0,2386 TL (%8,82)'dir.
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 - 31 Aralık	Reform	Kaymak	Ceyhan	TÜRMOB (Türkiye)



METRO YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez: Büyükdere Cad. No:171 Metrocity
A Blok Kat: 34330 Levent - İSTANBUL
Tic.Sic.No:307830 Z.Kayv.Ş.D:324 008 1786
Mersis No:0724003786000017

METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkez: Büyükdere Cad. Metro City A Blok
No:171 Kat: 34330 Levent - İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar V.D.854 008 3774
Tic. Sic. No:29800 www.metroyatirim.com.tr
info@metroyatirim.com.tr

2019 1 Ocak - 31 Aralık 2018	Bağımsız Denetim A.Ş.	Mahallesi Özbek Sokak Me Plaza No:10 Kat:5 34810 Kavacık/İstanbul	GÖNEN	SMMM ve Yeminli MM Odaları Birliği) ISMMMO (İstanbul Serbest Muh.Mali Müş.Odası) KGK (Kamu Gözetimi Muh. ve Denetim Standartları Kurumu)
1 Ocak - 31 Aralık 2017	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Akaretler, Süleyman Seba Caddesi BJK Plaza No:48 B Blok Kat:9 34357 Beşiktaş/İstanbul	Didem Demer KAYA	TÜRMOB (Türkiye SMMM ve Yeminli MM Odaları Birliği) ISMMMO (İstanbul Serbest Muh.Mali Müş.Odası) KGK (Kamu Gözetimi Muh. ve Denetim Standartları Kurumu)

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

Şirket 2017 yılında DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. olan bağımsız denetim firmasını değiştirerek PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. ile sözleşme imzalamıştır. Şirket'in 2017 yılına ilişkin finansal tabloları PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmiştir. 2018 yılı finansal tablolarını denetlemek üzere Reform Bağımsız Denetim A.Ş. ile anlaşılmıştır. 2019 yılı hesap dönemi finansal tabloların denetimi için Reform Bağımsız Denetim A.Ş. ile anlaşılmıştır.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Metro Y.O.'nun finansal sonuçlarına ilişkin özet bilgiler aşağıda sunulmuştur.

	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2017	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2019
Dönen Varlıklar	47.442.190	43.414.374	57.035.687
Nakit ve nakit benzerleri	15.660.890	18.572.553	41.361.607
Finansal Yatırımlar	31.372.472	24.579.354	13.607.040
Ticari Alacaklar	384.750	253.654	2.061.779
Diğer Alacaklar	435	10	10
Peşin Ödenmiş Giderler	23.432	7.508	4.484
Diğer Dönen Varlıklar	211	1.295	767
Duran Varlıklar	37.539	127.887	97.309
Maddi Duran Varlıklar	4.981	83.172	60.093
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	32.558	44.715	37.216
Aktif Toplamı	47.479.729	43.542.261	57.132.996
Kısa Vadeli Yükümlülükler	230.798	310.536	321.945
Ticari Borçlar	91.412	294.809	286.804

METRO YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkezi : Büyükdere Cad. No:171 Metrocity
A Blok Kat:17 34330 Levent - İSTANBUL
Tic.Sic.No:297525 Z.Kayıtlı V.D.1324 008 1788
Merkezi No: 02340 7776000017



METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkezi : Büyükdere Cad. Metro City A Blok
No:171 Kat:17 34330 Levent - İSTANBUL
Bodrum Kurumlar V.D.854 008 3771
Tic. Sic. No: 29936 www.metroyatirim.com.tr
www.metroyatirim.com.tr

DİĞER BORÇLAR	2.210	1.408	11.956
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	28.474	14.319	15.445
Kısa Vadeli Karşılıklar	108.702	0	7.740
Uzun Vadeli Yükümlülükler	28.842	16.308	19.273
Uzun Vadeli Karşılıklar	28.842	16.308	19.273
Özkaynaklar	47.220.089	43.215.417	56.791.778
Ana Ortağa Alt Özkaynaklar	47.220.089	43.215.417	56.791.778
Brüt Kar / Zarar	5.686.939	(1.758.821)	15.521.217
Esas Faaliyet Karı / Zararı	3.904.864	(3.158.996)	13.568.406
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/Zararı	3.904.864	(3.158.996)	13.568.406
Dönem Karının/Zararının Dağılımı	3.904.864	(3.158.996)	13.568.406
Ana Ortaklık Payları	3.904.864	(3.158.996)	13.568.406
Pay Başına Kazanç/Kayıp	0,1859	-0,1504	0,65

	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.-31.12.2017	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.-31.12.2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.-31.12.2019
Hasılat*	65.002.023,00	267.186.310,00	210.006.852,00
Satışların Maliyeti (-)*	(59.315.084,00)	(268.945.131,00)	(194.485.635,00)

* İzahnamenin 10.2. notu bölümünde hasılat ve maliyetlerdeki değişimlere ilişkin detaylı bilgi verilmiştir.

20/04/2020 Portföy Değer Tablosu

	Tutar (TL)	Oran (%)
Pay Toplamı	12.243.006,16	24,57
Borçlanma Araçları	1.018.816,20	2,04
Ters Repo	36.574.503,27	73,39
Ortaklık Portföy Değeri	49.836.325,63	100,00

	TUTAR (TL)	GRUP(%)	TOPLAM(%)
A. ORTAKLIK PORTFÖY DEĞERİ	49.836.326,17	0	95,14
B. HAZIR DEĞERLER	1.964,41	100,00	0,00
a) Kasa	0,00	0,00	0,00
b) Bankalar	1.964,41	100,00	0,00
c) Diğer Hazır Değerler	0,00	0,00	0,00
C. ALACAKLAR (+)	2.971.742,38	100,00	5,67
a) Takastan Alacaklar	2.969.632,66	99,93	5,67
b) Diğer Alacaklar	2.109,72	0,07	0,00
Ç. DİĞER VARLIKLAR (+)	69.692,59	100,00	0,13
D. BORÇLAR (-)	-497.800,81	100,00	-0,95
a) Takasa Borçlar	-406.067,42	81,57	-0,78
b) Yönetim Ücreti	0,00	0,00	0,00
c) Ödenecek Vergi	0,00	0,00	0,00

METRO YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkezi: Büyükdere Cad. No:71 Metrocity
A Blok Kat:17 34330 Levent - İSTANBUL
Tic.Sic.No:297523 Z.Kayıtlı V.D.: 324 008 1760
Mersis No: 0324000175600017
Çıkarılmış Sermaye: 21.000.000,-TL



METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkezi: Büyükdere Cad. Metro City A Blok
No: 71 Kat: 17 34330 Levent - İSTANBUL
Bölge: Marmara V.D.854 086 3771
Tic. Sic. No: 297523 www.metroyatirim.com.tr
info@metroyatirim.com.tr

ç) İhtiyatlar	0,00	0,00	0,00
d) Krediler	0,00	0,00	0,00
e) Diğer Borçlar	-91.733,39	18,43	-0,18
NET VARLIK DEĞERİ	52.381.924,74	0,00	100,00
Pay Sayısı	21.000.000,00		100,00
Pay Başına Net Aktif Değer	2,49		

Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 23 no'lu bölümlerini de dikkate almalıdır.

5. RİSK FAKTÖRLERİ

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

Şirket faaliyetleri nedeniyle farklı risklere maruz kalmaktadır. Portföyündeki ortaklık payları ile ilgili piyasa riskine, yapmış olduğu repo ve alacağı devlet tahvil, hazine bonosu vb. araçlarla ilgili faiz riskine ve söz konusu finansal araçlara yatırım yapmak için likidite riskine maruz kalmaktadır. Ayrıca genel konjonktür ile ilgili ekonomik ve siyasi risklerden ve dışsallıktan etkilenmektedir. Şirket'in payları BİAŞ'ta işlem görmekte olup piyasa koşullarına göre piyasa fiyatının düşmesinden kaynaklanabilecek risk bulunmaktadır. Öte yandan, pandemi olarak ilan edilen Covid-19 virüs salgını da Şirket'in yatırım yaptığı finansal enstrümanların değerleri üzerinde etkili olmaktadır.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

Şirket paylarının değerinde ve doğal olarak sektörde; şirketin kontrolü dışında oluşabilecek olan küresel ekonomik ve siyasi krizler, sermaye piyasaları beklentileri ile finansal sonuçlar arasındaki ters korelasyon ilişkisi, genel ekonomik ve siyasi durum, şirketin tabi olduğu yasal mevzuatta olabilecek değişiklikler gibi pek çok çeşitli faktöre bağlı olarak dalgalanmalar yaşayabilir. Belli başlı sektöre yönelik riskler olarak; Sermaye Riski, Kredi Riski, Likidite Riski, Piyasa (Pazar) Riski, Kur Riski, Faiz Oranı Riski sayılabilir.

5.2.1. Sermaye riski

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını arttırmayı hedeflemektedir. Şirket, sermaye yeterliliğini borç/özsermaye oranını kullanarak izlemektedir. Bu oran net borcun toplam özsermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (bilançoda gösterilen ticari borçlar, diğer borçları ve çalışanlara sağlanan içerir) düşülmesiyle hesaplanır.

İhraççının 31.12.2017, 31.12.2018 ve 31.12.2019 dönemleri itibarıyla Net Borç/Özkaynak oranı aşağıdaki gibidir.

(TL)	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Toplam Borçlar	341.218	326.844	259.640
Nakit ve nakit benzerleri	41.361.607	18.572.553	15.660.890
Net Borç	41.020.389	18.245.709	15.401.250
Toplam Özkaynak	56.791.778	43.215.417	47.220.089
Net Borç/Toplam Özkaynak Oranı	0,722	0,422	0,3262

METRO YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Merkez : 30yükdere Cad. No:171 Metrocity
 A Blok Kat:7 34330 Levent - İSTANBUL
 Tic.Sic.No: 27528 Z.Kayıtlı No: 324 008 1758
 Mersis No: 0724008175800017
 Çıkarılmış Sermaye: 21.000.000,-TL



METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Merkez: 30yükdere Cad. Metro City A Blok
 No: 171 Kat: 7 34330 Levent - İSTANBUL
 Borç Kurumlar V.D. 854 006 3771
 Tic. Sic. No: 28936 www.metroyatirim.com.tr
 www.metroyatirim.com.tr

5.2.2. Kredi Riski:

Finansal aracın karşı tarafın yükümlülüğünü yerine getirmemesi kredi riskini oluşturur. Şirket, portföyünde bulundurduğu tamamı ortaklık payları ve kamu kesimi tahvil senet ve bonolarından oluşan alım satım amaçlı finansal varlıklar ve nakit ve nakit benzerleri grubunda yer alan hazine bonosu ve devlet tahvilleri ters repolarından oluşan varlıklar nedeniyle kredi riskine maruzdur. Ters repo sözleşmeleri hazine bonosu getirisi içeren finansal araç olduklarından herhangi bir kredi riski içermemektedir. Şirket yönetimi, önceki dönemde olduğu gibi BİAŞ'ta işlem gören yüksek işlem hacmine sahip ortaklık paylarına yatırım yaparak, güncel piyasa, sektör ve şirket bilgilerini takip ederek kredi riskini kontrollü yönetmektedir.

5.2.3. 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 nakit ve benzeri kalemler ile finansal yatırımlar oluşturmaktadır. Şirket yönetimi, varlıklarını öz kaynak ile finanse ederek, likidite riskini asgari seviyede tutmaktadır. Şirket likidite yönetimini beklenen vadelere göre değil, sözleşme uyarınca belirlenen vadelere uygun olarak gerçekleştirmektedir.

5.2.4. Piyasa Riski:

Piyasa riski, piyasa fiyatlarında meydana gelen değişimler nedeniyle bir finansal aracın gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında bir işletmeyi olumsuz etkileyecek dalgalanma olması riskidir. Bunlar, döviz kuru riski, faiz oranı riski ve finansal araçlar veya emtianın fiyat değişimi riskidir. Şirket faaliyeti gereği piyasa riskine (gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve ortaklık payı (fiyat riski)) maruz kalmaktadır. Şirket menkul kıymetlerini gerçeğe uygun fiyatlar ile değerleyerek önceki dönemde olduğu gibi, maruz kalınan piyasa riskini faiz ve ortaklık payı pozisyon riski ayırımında günlük olarak takip etmektedir. Şirket Yönetim Kurulu'na, belirli dönemlerde portföyün yönetimine ilişkin stratejiler ve limitler belirlenmekte, menkul kıymet portföyü, portföy yöneticileri tarafından bu çerçevede yönetilmektedir. Ekonomik tablonun ve piyasaların durumuna göre bu limit ve politikalar değişim göstermekte, belirsizliğin hakim olduğu dönemlerde riskin asgari düzeye indirilmesine çalışılmaktadır.

5.2.4.1. Kur Riski

Şirket yabancı para ve altın gibi borç ve varlıklara sahip değildir. Ancak zaman içinde döviz cinsinden varlıklara ve altın gibi varlıklara yatırım yapılması durumunda döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sonucu kur riskine maruz kalınabilir.

5.2.4.2. Faiz Oranı Riski:

Piyasa faiz oranlarındaki değişimlerin finansal araçların gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında dalgalanmalara yol açması Şirket'in faiz riskiyle başa çıkma gerekliliğini doğurur. Şirket faaliyeti gereği, bu riski faiz değişimlerinden etkilenen varlıkları genellikle kısa vadeli elde tutmak suretiyle yönetmektedir.

5.2.4.3. Fiyat Riski:

Şirket'in finansal durum tablosunda alım satım amaçlı finansal varlık olarak sınıfladığı hisse senetlerinin tümü BİST'te işlem görmektedir. Şirket'in analizlerine göre BİST endeksinde %5 oranında artış/azalış durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla portföydeki hisse senetlerinin BİST endeksiyle aynı doğrultuda fiyat hareketi gerçekleştirildiklerinde gerçeğe uygun değerinde ve Şirket'in net dönem kar veya

METRO YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez: Büyükdere Cad. No: 71 Metrocity
A Blok Kat: 17 34330 Levent - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 297528 Z. Kayıtlı No: 324 008 1756
Mersis No: 0374008175600017
Çıkarılmış Sermaye: 1.000.000,- TL



METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkez: Büyükdere Cad. Metro City A Blok
No: 17 Kat: 17 34330 Levent - İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar V.D. 854 806 371
Tic. Sic. No: 339920 www.metroyatirim.com.tr
info@metroyatirim.com.tr

zararında 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 635.494TL artış/azalış oluşmaktadır (31 Aralık 2018: 1.093.441 TL artış/azalış).

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

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.

Mevcut pay sahipleri ayrıca Ortaklığın yönetim kurulu üyelerini belirlemede imtiyazlı paylara sahiptir. Bu nedenle yönetim kurulu üyelerinin çoğunluğunu seçebilecek, temettü dağıtımı ve yeni pay çıkarılması gibi pay sahiplerinin onayını gerektiren işlemleri kontrol edebileceklerdir.

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

SPKn'a 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.

Ortaklığın kar payı dağıtımını gerçekleştirebilmesi için öncelikle ilgili yılı kar ile tamamlaması gerekirken, Tebliğ'in 39. maddesinin birinci fıkrasında belirtildiği üzere sabit sermayeli ortaklıkların net dağıtılabılır kârlarının en az %20'sinin birinci kâr payı olarak nakden dağıtılması zorunludur. Şirket'in yönetim kurulunun bu kararın dağıtım yönünde karar alarak Genel Kurul'a teklif etmesi gerekmektedir. Zarar edilen yıllarda ise İhraççının dağıtılabılır başka bir kaynağı bulunmaması durumunda kar payı dağıtması zaten mümkün olmayacaktır.

5.4. Diğer riskler:

Şirket yukarıda sayılan riskler dışında, Türkiye'deki siyasi ve ekonomik risklerden de etkilenebildiği gibi kredi, piyasa ve likidite gibi dışsal riskler haricinde, 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.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Merkez Adresi: Büyükdere Cd. No:171 Metrocity A Blok K:17 1.Levent-Şişli/İSTANBUL

Bağlı Bulunduğu Ticaret Sicili Müdürlüğü: İstanbul

Ticaret Sicil Numarası: 397525

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

Şirket 15/06/1998 tarihinde süresiz olarak kurulmuş olup, esas sözleşmesi 15 Haziran 1998 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili'ne tescil ve 18 Haziran 1998 tarih ve 513 sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

METRO YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez : Büyükdere Cad. No:171 Metrocity
A Blok K:17 1. Levent - İSTANBUL
Tic.Sic.No:397525 2.Kuruluş Y.D.: 324 006 1766
Mersis No: 39752500000000000000



METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkez: Büyükdere Cad. Metro City A Blok
No: 171 34330 Levent - İSTANBUL
Bölge Ofisleri: V.D. 654 006 8771
Tic. Sic. No: 397525 www.metroyatirim.com.tr
info@metroyatirim.com.tr

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:

Ticaret Unvanı	Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Hukuki Statüsü	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Yasal Mevzuat	T.C. Kanunları
Kurulduğu Ülke	Türkiye Cumhuriyeti
Merkez Adresi	Büyükdere Cd. No:171 Metrocity A Blok K:17 1. Levent-Şişli/İSTANBUL
Telefon ve Faks Numaraları	+90 (212) 344 16 85 +90 (212) 344 16 86
İnternet Adresi	www.metroyo.com.tr

6.1.5. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımları:

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

Yoktur.

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

Şirket'in yatırım alanı Tebliğ ile öngörülen varlık ve menkul kıymetlerden oluşmakta olup, yapılan yatırımların büyük çoğunluğu BİAŞ'ta yer alan piyasalarda gerçekleştirilmektedir. Yatırımlar Şirket'in özvarlıkları ile gerçekleştirilmektedir.

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 itibariyle ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi:

Şirket'in amacı, ilgili mevzuatla belirlenmiş ilke ve kuralları çerçevesinde menkul kıymetlerini satın aldığı ortaklıkların sermayesine ve yönetimine hakim olmamak kaydıyla, sermaye piyasası araçları portföyü işletmektir.

Şirket Kurul'un menkul kıymetler yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş esaslar dahilinde faaliyette bulunur. Şirket, net aktif değerinin %10'undan fazlası bir ihraççının para ve sermaye piyasası araçlarına ve bu araçlara dayalı türev araçlara yatırılmaz. Sabit sermayeli ortaklık tek başına hiçbir ihraççının sermayesinin ya da tüm oy haklarının %10'undan fazlasına sahip olamaz.

METRO YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez: Büyükdere Cad. No:171 Metrocity
A Blok K:17 34330 1. Levent - İSTANBUL
Tic.Sic.No:397626 Z.Kayıt V.D.: 324 008 1766
Mersis No: 332400875000017
Çıkarılmış Sermaye: 25.000.000.-TL



METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkez: Büyükdere Cad. Metro City A Blok
No:171 K:17 34330 Levent - İSTANBUL
Branş: Kurumlar V.D.854 006 3771
Tic. Sic. No: 3938 www.metroyatirim.com.tr
info@metroyatirim.com.tr

Şirket'in 31.12.2017, 31.12.2018 ve 31.12.2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait faaliyet gelirlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir.

	Bağımsız Denetimden Geçmiş	%	Bağımsız Denetimden Geçmiş	%	Bağımsız Denetimden Geçmiş	%
	01.01.2019- 31.12.2019		01.01.2018- 31.12.2018		01.01.2017- 31.12.2017	
Satış Gelirleri	199.582.778		270.884.974		63.068.405	
Hisse Senedi Satış Gelirleri	194.434.784	92,58	195.350.055	73,11	18.956.979	29,16
Özel Sektör Tahvilleri Satış Geliri	0	0,00	28.797.899	10,78	33.796.346	51,99
Eurobond Satış gelirleri	0	0,00	26.533.063	9,93	0	0,00
Devlet Tahvili Satış Gelirleri	0	0,00	2.372.596	0,89	8.814.627	13,56
Yatırım Fonu Satış Geliri	5.147.994	2,45	17.831.361	6,67	1.500.453	2,31
Satış Gelirlerinden Diğer Gelirler/(Giderler)	10.424.074,00		-3.698.664,00		1.933.618	
Faiz Gelirleri	518.238	0,25	2.351.122	0,88	2.724.953	4,19
Devlet tahvili reeskont geliri	0	0,00	0	0,00	907.241	1,40
Devlet Ters Repo Satış Karları	4.318.674	2,06	1.630.730	0,61	535.427	0,82
Özel Sektör Tahvili Gerçekleşmemiş değer +(-)	-73.856	-0,04	-24.930	-0,01	0	0,00
Temettü Gelirleri	93.834	0,04	74.854	0,03	212.246	0,33
Hisse Senetleri Gerçekleşmemiş Değer Artış(Azalışları)	1.016.767	0,48	-4.549.879	-1,70	30	0,00
VIOP İşlem Kar/Zarar	0	0,00	-2.313.080	-0,87	-1.669.385	-2,57
Geçmiş Yıllar Hisse Senedi Değer (Artış)/Azalış iptali	0	0,00	-30	0,00	-574.595	-0,88
Geçmiş Yıllar Menkul Kıymet Reeskont Geliri/(Gideri) İptali	4.549.879	2,17	-867.451	-0,32	-202.214	-0,31
Diğer	538	0,00	0	0,00	-85	0,00
Toplam Gelirler	210.006.852	100,00	267.186.310	100,00	65.002.023	100,00
Satışların Maliyeti (-)	-194.485.635	100,00	-268.945.131	100,00	-59.315.084	100,00
Hisse Senedi Satış Maliyeti	-189.378.700	97,37	-196.168.263	72,94	-15.871.013	26,76
Özel Sektör Tahvilleri Satış Maliyetleri	0	0,00	-28.100.498	10,45	-33.340.945	56,21
Eurobond Satış Maliyeti	0	0,00	-24.646.414	9,16	0	0,00
Devlet Tahvili Satış Maliyeti	0	0,00	-2.410.895	0,90	-8.603.172	14,50
Yatırım Fonları Satışlarının Maliyeti	-5.106.935	2,63	-17.619.061	6,55	-1.499.954	2,53
Toplam Maliyetler (-)	-194.485.635	100,00	-268.945.131	100,00	-59.315.084	100,00
BRÜT	15.521.217	100,00	1.753.821	100,00	5.686.939	100,00

METRO YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez : Büyükdere Cad. No: 71 Metrocity
A Blok Kat: 7 34330 1. Levent - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27628 Z. Kayıtlı No: 384 008 1766
Mersis No: 032400000000017



METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkez: Büyükdere Cad. Metro City A Blok
No: 71 Kat: 7 34330 Levent - İSTANBUL
Bodur Durumlar V.D. 834 005 3771
Tic. Sic. No: 27628 www.metroyatirim.com.tr
info@metroyatirim.com.tr

KAR/(ZARAR)					
Dönem Karı/Zararı	13.568.406	(3.158.996)		3.904.864	

Şirket'in yıllar itibariyle hasılat kalemleri incelendiğinde; toplam hasılat 2017 yılında 65 Milyon TL iken 2018 yılında 267,1 Milyon TL'ye yükselmiştir. Bu artışta hisse senedi satış gelirlerindeki yükseliş etkili olmuştur. Bu kalem 2017 yılında 18,9 Milyon TL iken 2018 yılında 195,3 Milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılında ise toplam hasılat 210 Milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. 2019 yılında hasılatta yaşanan düşüşte, özel sektör tahvilleri satış gelirlerindeki 28,8 milyon TL ve eurobond satış gelirlerindeki 26,5 milyon TL'lik gerilemeler etkili olmuştur.

Maliyetler tarafında, 2017 yılında 59,3 Milyon TL olan maliyetler, 2018 yılında 268,9 Milyon TL'ye yükselmiştir. Bu artışta hisse senedi satış maliyetleri etkili olmuştur. Bu kalem 2017 yılında 15,8 Milyon TL iken 2018 yılında 196,1 Milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılında ise toplam maliyet 194,5 Milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılında maliyetlerde yaşanan düşüşte, özel sektör tahvilleri satış maliyetindeki 28,1 milyon TL ve eurobond satış maliyetindeki 24,6 milyon TL'lik gerilemeler etkili olmuştur.

Bunların neticesinde, Şirket'in brüt karlılığı 2017 yılında 5,6 Milyon TL iken 2018 yılında -1,7 milyon TL olmuştur. 2019 yılında ise brüt karlılık 15,5 Milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in faaliyet giderleri 2017 yılında 1,7 Milyon TL, 2018 yılında 1,4 Milyon TL ve 2019 yılında 1,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bunun neticesinde Net Kar Zarar Kaleminde Şirket 2017 yılında 3,9 Milyon TL kar açıklamışken, 2018 yılında 3,1 Milyon TL zarar açıklamıştır. 2019 yılında ise şirket 13,6 Milyon TL net kar açıklamıştır.

Bunun yanı sıra Şirket'in portföy değeri günlük olarak izlenmekte ve portföy değeri ile net aktif değerleri haftalık olarak her pazartesi www.kap.org.tr ve www.metroyo.com adreslerinde kamuya açıklanmaktadır.

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 gelinen aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

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

Şirket MKYO sektöründe faaliyet göstermekte olup, aşağıda değişik açılardan sektör ile kıyaslamalar mevcuttur.

MKYO Sektörü Çıkarılmış Sermaye, Net Varlık Değeri ve Piyasa Değeri büyüklük kıyaslaması

20.04.2020 tarihinde www.kap.org.tr ve www.spk.gov.tr'de yayımlanan 20.04.2020 itibariyle hesaplanan veriler aşağıda verilmiştir.

METROYATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez: Büyükdere Cad. No: 171 Metrocity
A Blok Kat: 7 34330 Levent - İSTANBUL
Tic.Sic.No: 27628 Z.Kayı Veli: 324 008 1758
Mersis No: 062400315500017
Çıkarılmış Sermaye: 10.000.000,-TL



METROYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkez: Büyükdere Cad. Metro City A Blok
No: 171 Kat: 7 34330 Levent - İSTANBUL
Bölge: Kurumlar V.D. 254.006 3771
Tic. Sic. No: 27635 www.metroyatirim.com.tr
www.metroyatirim.com.tr

Çıkarılmış Sermaye Kıyaslaması

Sıralama	MKYO	Çıkarılmış Sermaye (TL)
1	İş Yatırım Ortaklığı	160.599.284
2	Garanti Yatırım Ortaklığı	35.000.000
3	Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı	30.000.000
4	Metro Yatırım Ortaklığı	21.000.000
5	Euro Kapital Yatırım Ortaklığı	20.000.000
6	Euro Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı	20.000.000
7	Euro Trend Yatırım Ortaklığı	20.000.000
8	Oyak Yatırım Ortaklığı	20.000.000
9	Vakıf Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı	20.000.000

Net Varlık Değeri Kıyaslaması

20.04.2020 cari piyasa verileri ışığında Metro Y.O. yaklaşık 52,3 milyon TL net varlık değeri ile 2. sırada yer almaktadır.

Sıralama	Yatırım Ortaklığı MKYO	Net Varlık Değeri(TL)
1	İş Yatırım Ortaklığı	225.746.212,19
2	Metro Yatırım Ortaklığı	52.381.924,20
3	Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı	43.760.535,87
4	Garanti Yatırım Ortaklığı	40.390.552,64
5	Euro Kapital Yatırım Ortaklığı	35.927.370,83
6	Euro Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı A.Ş.	35.191.432,94
7	Euro Trend Yatırım Ortaklığı A.Ş.	34.165.191,93
8	Oyak Yatırım Ortaklığı	29.415.727,00
9	Vakıf Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı	18.383.158,38

Piyasa Değeri Büyüklük Kıyaslaması

20.04.2020 cari piyasa verileri ışığında Metro Y.O. yaklaşık 73,3, milyon TL piyasa değeri ile 3. sırada yer almaktadır.

Sıralama	Yatırım Ortaklığı MKYO	Piyasa Değeri
1	İş Yatırım Ortaklığı	364.560.375
2	Oyak Yatırım Ortaklığı	104.200.000
3	Metro Yatırım Ortaklığı	73.290.000
4	Garanti Yatırım Ortaklığı	50.750.000
5	Vakıf Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı	39.800.000
6	Atlas Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı	39.600.000
7	Euro Trend Yatırım Ortaklığı	32.400.000
8	Euro Kapital Yatırım Ortaklığı	31.400.000
9	Euro Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı	26.400.000

METRO YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez: Büyükdere Cad. No: 71 Metrocity
A Blok Kat: 17 34330 1. Levent - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 397325 / Z. Kuyu No: 324 008 1756
Muh. Sic. No: 0324000076800017



METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkez: Büyükdere Cad. Metro City A Blok
No: 71 Kat: 17 34330 Levent - İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar V.D. No: 854 006 3241
Tic. Sic. No: 397325 www.metroyatirim.com.tr
info@metroyatirim.com.tr

MKYO olmanın Avantajları:

- Sermayesi yani tasarrufu, profesyonel ve güvenilir yöneticiler tarafından yönetilmektedir.
- Portföyüne alınabilecek menkul kıymetlerin sabit getirili, dövizde endeksli ve pay senedi gibi araçlarla çeşitlenmesi nedeniyle riskin en aza indirilmesi mümkündür.
- Menkul kıymetlerin değerlendirilmesi ve kontrolü ile kupon, faiz ve temettü tahsili ortaklık yönetimince yapılacağından kaynak kullanımını gerektiren işlemlerden korunabilecektir.
- Küçük tasarruflarla temin edilemeyecek kazanç potansiyeli yüksek menkul kıymetlere yatırım yapılmasına olanak sağlayacaktır.
- Yatırımcılar, satın aldıkları yatırım ortaklığı paylarının gerek tamamını gerekse istediği bölümünü Borsa'da satarak paraya çevirebilecektir.
- Şirket bilgileri haftalık olarak KAP'ta ilan edildiği için yatırımcılar Şirket portföyü hakkında detaylı bilgiye sahip olabilmektedirler.
- Vergi Avantajı: MKYO'ların portföy işletmeciliği kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. 01.10.2006'dan itibaren gelir stopaj oranı sıfırdır. Ayrıca 01.03.2009'dan itibaren sermaye piyasalarında yaptıkları işlemler nedeniyle elde ettikleri paralar banka ve sigorta muameleleri vergisinden istisnadır.

MKYO'ların Dezavantajları:

- Portföylerinde ortaklık payları bulunması nedeniyle, dalgalanmalara açık haldedir yüksek getiri için yüksek risk almayı gerektirmektedirler.
- Şirket portföyüne alınan sabit getirili enstrümanların faiz oranlarındaki ve faiz marjlarındaki daralma nedeniyle getirileri giderek azalmaktadır.
- Fiyatlarının iskontolu işlem görmesi halinde bunun bir sonucu olarak yatırım ortaklıkları, ortaklarına müracaat yolu ile yeni sermaye elde etmekte zorlanabilmektedir.

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

Şirket, MKYO sektöründe yer almakta olup, portföy işletmeciliği faaliyetiyle iştigal etmektedir. Dolayısıyla net satışları ortaklık payları, yatırım fonları ve borçlanma araçları satışları kalemlerinden oluşmaktadır. Net satışların içinde sıkı düzenlemeye tabi olmayan ülkeler, idari birimler veya çevrelerde kurulu şirket veya kuruluşlar üzerinden gerçekleştirilen satış bulunmamaktadır.

	Bağımsız			Bağımsız			Bağımsız	
	Denetimden	%		Denetimden	%		Denetimden	%
	Geçmiş			Geçmiş			Geçmiş	
	01.01.2019-31.12.2019			01.01.2018-31.12.2018			01.01.2017-31.12.2017	
Satış Gelirleri	199.582.778			270.884.974			63.068.405	
Hisse Senedi Satış Gelirleri	194.434.784	92,58		195.350.055	73,11		18.956.979	29,16
Özel Sektör Tahvilleri Satış Geliri	0	0,00		28.797.899	10,78		33.796.346	51,99
Eurobond Satış gelirleri	0	0,00		26.533.063	9,93		0	0,00
Devlet Tahvili Satış Gelirleri		0,00		2.372.556	0,89		8.814.627	13,56

METRO YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez : Büyükdere Cad. No: 171 Metrocity
A Blok Kat: 17 34330 Levent - İSTANBUL
Tic.Sic.No: 297526 Z/Kayıt V.D.: 324 008 1750
Mersis No: 0934000095600017



METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkez : Büyükdere Cad. Metro City A Blok
No: 171 Kat: 17 34330 Levent - İSTANBUL
Başlıca Kurumlar V.D. 824 006 3771
Tic. Sic. No: 29936 www.metroyatirim.com.tr
www.metroyatirim.com.tr

Yatırım Fonu Satış Geliri	5.147.994	2,45	17.831.361	6,67	1.500.453	2,31
Satış Gelirlerinden Diğer Gelirler/(Giderler)	10.424.074,00		-3.698.664,00		1.933.618	
Faiz Gelirleri	518.238	0,25	2.351.122	0,88	2.724.953	4,19
Devlet tahvili reeskont geliri		0,00	0	0,00	907.241	1,40
Devlet Ters Repo Satış Karları	4.318.674	2,06	1.630.730	0,61	535.427	0,82
Özel Sektör Tahvili Gerçekleşmemiş değer (-)	-73.856	-0,04	-24.930	-0,01	0	0,00
Temettü Gelirleri	93.834	0,04	74.854	0,03	212.246	0,33
Hisse Senetleri Gerçekleşmemiş Değer Artış(Azalışları)	1.016.767	0,48	-4.549.879	-1,70	30	0,00
VIOP İşlem Kar/Zarar	0	0,00	-2.313.080	-0,87	-1.669.385	-2,57
Geçmiş Yıllar Hisse Senedi Değer (Artış)/Azalış iptali	0	0,00	-30	0,00	-574.595	-0,88
Geçmiş Yıllar Menkul Kıymet Reeskont Geliri/Gideri İptali	4.549.879	2,17	-867.451	-0,32	-202.214	-0,31
Diğer	538	0,00	0	0,00	-85	0,00
Toplam Gelirler	210.006.852	100,00	267.186.310	100,00	65.002.023	100,00
Satışların Maliyeti (-)	-194.485.635	100,00	-268.945.131	100,00	-59.315.084	100,00
Hisse Senedi Satış Maliyeti	-189.378.700	97,37	-196.168.263	72,94	-15.871.013	26,76
Özel Sektör Tahvilleri Satış Maliyetleri	0	0,00	-28.100.498	10,45	-33.340.945	56,21
Eurobond Satış Maliyeti	0	0,00	-24.646.414	9,16	0	0,00
Devlet Tahvili Satış Maliyeti	0	0,00	-2.410.895	0,90	-8.603.172	14,50
Yatırım Fonları Satışlarının Maliyeti	-5.106.935	2,63	-176.19061	6,55	-1.499.954	2,53
Toplam Maliyetler (-)	-194.485.635	100,00	-268.945.131	100,00	-59.315.084	100,00
BRÜT KAR/(ZARAR)	15.521.217	100,00	-1.758.821	100,00	5.686.939	100,00

Hangi varlıklara hangi yüzdesel oranlarda yatırım yapılacağı Şirket yönetim kurulunca belirlenen ve KAP'ta açıklanan yatırım strateji belgesi ile belirlenir. Şirket 03.01.2019 tarihli yönetim kurulu kararı ile; 01/01/2019 - 31/12/2019 döneminde, portföyde yer alabilecek varlıklar ve işlemler için asgari ve azami sınırların 17.05.2018 tarihli ve 2018/25 sayılı

METRO YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Merkez: Büyükdere Cad. No:171 Metrocity
 A Blok Kat: 7 34030 1.Levant - İSTANBUL
 Tic.Sic.No:397525 E.Kurum V.D.: 324 008 1768



METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Merkez: Büyükdere Cad. Metro City A Blok
 No:171 Kat: 7 34030 Levant - İSTANBUL
 Bgözetim Kurumları V.D.854 006 3771
 Tic. Sic. No: 397525 www.metroyatirim.com.tr
 info@metroyatirim.com.tr

Yönetim Kurulu kararı ile belirlendiği gibi değiştirilmeden devamına, karşılaştırma ölçütünün güncellenmesine karar vermiştir. Güncel portföy yönetim kısıtları ve karşılaştırma ölçütü aşağıda verilmiştir.

Portföy Yönetim Kısıtları

Portföyde yer alabilecek varlıklar ve işlemler için asgari ve azami sınırların aşağıdaki şekilde belirlenmesine,

PORTFÖY YATIRIM STRATEJİSİ	MİN (%)	MAX (%)
EUROBOND	0	50
ÖZEL SEKTÖR BORÇLANMA ARAÇLARI	0	25
ORTAKLIK PAYLARI	0	100
DEVLET İÇ BORÇLANMA ARAÇLARI	0	50
TERS REPO	0	100
TAKASBANK BORSA PARA PIYASASI	0	20
YATIRIM FONLARI	0	20
TÜREV ÜRÜNLERİ VE VİOP İŞLEMLERİ	0	75
VARANTLAR	0	10

Portföy yönetimi şirketi VİOP, türev ürünler, yatırım fonları ve diğer tüm yatırım araçlarına yapılan yatırımlar ile ödünç menkul kıymet işlemlerine ilişkin portföy kısıtlarında, Tebliğ'de yazılı sınırlamalara uymakla yükümlüdür.

Karşılaştırma Ölçütü:

2019 yılı için karşılaştırma ölçütü "Mutlak Değer: Net: % 18 (Tüm giderler düşülerek belirlenen kazancın ortalama portföy büyüklüğüne oranı)" olarak belirlenmiştir.

Yönetim Kurulu'nun 25.12.2019 tarihli kararı ile 01.01.2020-31.12.2020 döneminde, portföyde yer alabilecek varlıklar ve işlemler için asgari ve azami sınırların, 17.05.2018 tarihli ve 2018/25 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile belirlendiği gibi değiştirilmeden devamına ve karşılaştırma ölçütünün "Mutlak değer: %12 (tüm giderler düşülerek belirlenen kazancın ortalama portföy büyüklüğüne oranı) olarak belirlenmesine karar verilmiştir.

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

İhraççının 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 durumu mevcuttur.

7.4. İhraççının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınav 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 yaptığı açıklamaların dayanağı:

www.spk.gov.tr , www.kap.org.tr , www.matriksdan.com

METRO YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkezi: Büyükdere Cad. No:71 Metrocity
A Blok Kat:17 34330 Levent / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 397625 E. Kuyu V.C. 324 008 1788
Mersis No: 0324009136000017



METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkezi: Büyükdere Cad. Metro City A Blok
No: 71 Kat: 34330 Levent / İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar V.D. 854 006 3771
Tic. Sic. No: 397625 www.metroyatirim.com.tr
info@metroyatirim.com.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:

Metro Y.O.'da; Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin sermayedeki payı % 9,76 oranındadır.

Şirketin A grubu 1.050.000-TL toplam nominal tutarlı payı Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye ait olup Yönetim Kurulu Üyesi seçiminde A grubu payların herbiri 15 (onbeş) oy hakkına sahiptir. Metro Yatırım Menkul Değer A.Ş.'nin sahip olduğu bir diğer şirkette de Metro Portföy Yönetimi A.Ş.'dir. Metro Portföy Yönetimi A.Ş.'nin sermayesi 2.000.000-TL olup tamamı Metro Yatırım Menkul Değer A.Ş.'ye aittir. Ayrıca şirketin imtiyazlı pay sahibi Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin paylarının tamamı Fatma ÖZTÜRK GÜMÜSSU'ya aittir.

ŞİRKETLER												
Sermayede % 5 üzeri pay sahibi ortaklar (%)	Atlas MKYO	Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırım A.Ş.(Avtur)	Metro Turizm Otellilik ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.)	Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş. (Avter)	Galip Öztürk Turizm Yatırımları A.Ş.	Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Avgyo)	Mepep Metro Petrol ve Tesisler San. Tic. A.Ş. (Mepep)	Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş. (Metro)	Metro Avrasya Investment Georgia A.Ş.	Fatih Gula Sanayi İç ve Dış Ticaret A.Ş. (Vangul)
Avrasya Terminal İşletimi A.Ş.	19,16										83,33	
Galip Öztürk Turizm Yat. A.Ş.	12,60					58,54				38,11		
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	6,52											
Fatma Öztürk Gümmüşsu		100										
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.			100									
Galip Öztürk				36,22			100				16,67	

METRO YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez : Büyükdere Cad. No:171 Metrocity
A Blok Kat:17 34330 Levent - İSTANBUL
Tic.Sic.No:97526 Z.Kuyu V.D.: 324 008 1750
Mersis No: 332400375600017
Çıkarılmış Sermaye: 1.000.000.-TL



METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkez : Büyükdere Cad. Metro City A Blok
No:17 Kat:17 34330 Levent - İSTANBUL
Tic.Sic.No:97526 Z.Kuyu V.D.: 324 008 1750
Mersis No: 332400375600017
Çıkarılmış Sermaye: 1.000.000.-TL
www.metroyatirim.com.tr

Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş. ("Metro Turizm Otelcilik")

Faaliyet konusu petrol ve petrol ürünü, fueloil, mazot, LPG, akaryakıt alımı, satımı, ihracatı, ithalatı yapmak; menkul ve gayrimenkul, makine demirbaş almak satmak ve kiraya vermektir. Ana ortaklık 08.07.2015 tarihinde Metro Turizm Otelcilik'e %80 oranında iştirak etmiştir, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla iştirak oranı %100'dür.

Ana Ortaklığın 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemindeki ortalama personel sayısı 27 (01 Ocak - 31 Aralık 2017: 17)'dir.

Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş. (Avter)

Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş., 1987 yılında kurulmuştur. Şirket, garaj, otogar ve nakil vasıtası işletmeciliği, otogar inşası, topraksız tarım ve turizm işletmeciliği ve inşaat müteahhirligi, araç kiralama, beton santrali işletmeciliği alanlarında yurtiçi ve yurtdışında faaliyette bulunmaktadır. Anılan şirketin ödenmiş sermayesi 70.000.000 TL'dir. Ortaklığın mevcut sermayesini temsil eden paylar herhangi bir gruba ayrılmamıştır. İmtiyazlı pay grubu veya sahibi yoktur. Anılan şirketin mevcut sermayesindeki payların bilinen kısmı 400' ün üzerinde gerçek ve tüzel kişi arasında dağılmaktadır. Son durum itibarıyla Galip Öztürk Turizm Yatırım A.Ş.'nin anılan şirket sermayesindeki payı % 58,54 seviyesindedir.

Galip Öztürk Turizm Yatırımları A.Ş.

Galip Öztürk Turizm Yatırımları A.Ş.'nin faaliyet konusu esas olarak; yurt içinde ve yurt dışında turistik amaçlı geziler ve turlar düzenlemek, konaklama, seyahat taşıma, rehberlik hizmetlerini yürütmek, otel, motel, yeme içme tesisleri, eğlence yerleri kurmak, işletmeye, işletmeye vermek, bu yerleri satın almak, satmak, kiralamak, kiraya vermektir. Anılan şirketin sermayesi, 500.000.000 TL'dir ve şirket paylarının tamamı nama yazılı ve Galip ÖZTÜRK'e aittir.

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Avgyo)

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Kurul'un gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır. Anılan şirketin portföyünde diğer gayrimenkullerinin haricinde Samsun ilinde yer alan üç adet otogar bulunmaktadır. Türkiye'de faaliyet gösteren gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketleri içerisinde portföyünde şehirlerarası otobüs terminalleri bulunan tek gayrimenkul yatırım ortaklığı olma özelliğini göstermektedir. Söz konusu şirket gayrimenkul araştırmalarına devam etmekte olup karlı gayrimenkul fırsatlarına yatırım yapmayı hedeflemektedir. Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Gürcistan'da kurulmuş olan 100 GEL (Gürcistan Lirası) sermayeli Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketini 06 Ocak 2017 tarihinde 100 GEL (150 TL) bedelle satın almış olup %100 oranında iştirak etmiştir. İşletme finansman ihtiyacını büyük oranda iç kaynaklardan karşılamaktadır. Buna bağlı olarak söz konusu şirketin ana finansman kaynağı kendi özsermayesi olup gerek görülmesi halinde gayrimenkul alımında banka kredisi kullanılmaktadır. Avgyo payları 1996 yılından itibaren Borsa'da işlem görmekte olup, kayıtlı sermaye tavanı 360 milyon TL çıkarılmış (ödenmiş) sermayesi ise 72.000.000 TL'dir. Avgyo sermayesinin % 99'u halka açıktır.

MEPET Metro Petrol ve Tesisleri San. Tic. A.Ş. (MEPET)

MEPET'in fiili faaliyet konusu akaryakıt istasyonları ve yol dinlenme tesisleridir. Bu kapsamda akaryakıt istasyonlarıyla enerji sektöründe, yol dinlenme tesisleriyle hizmet ve

METRO YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Merkaz: Büyükdere Cad. No:171 Metrocity
A Blok Kat: 17 34330 Levent - İSTANBUL
Tic.Sic.No: 275212 Zilyu V.D.: 324 008 1756
Mersis No: 08340015600017



METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Merkaz: Büyükdere Cad. Metro City A Blok
No:17 Kat: 17 34330 Levent - İSTANBUL
Bogaziçi Kurumlar V.D.854 006 3771
Tic. Sic. No: 27536 www.metroyatirim.com.tr
info@metroyatirim.com.tr

turizm sektöründe faaliyetlerini sürdürmektedir. Enerji sektöründe perakende satış anlamında faaliyet gösterirken, karayolları üzerinde sahibi veya işletmecisi olduğu akaryakıt istasyonlarında müşterilerine çeşitli akaryakıt ve petrol ürünlerinin satışını, turizm hizmet sektörü anlamında ise bu istasyonlar ve çeşitli lokasyonlardaki tesislerinde müşterilerine ağırlama, konaklama ve her türlü ihtiyaçların teminini sağlamaktadır. Mepet'e ait tesisler ve bu tesislerde bulunan işletmeler Türkiye genelinde 24 lokasyonda bulunmaktadır. Bu tesislerde çeşitli kriterlerde restoran, market, cafe vb. bulunmaktadır. Mepet'in hisseleri 2011 yılında halka arz edilmiş olup, Mepet hisselerinin %98,18'i Borsa'da işlem görmektedir. Mepet'in kayıtlı sermaye tavanı 200.000.000-TL, sermayesi 75.350.000-TL olup, sermayenin tamamı ödenmiştir.

Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş. (Metro)

Metro'nun ana faaliyeti kurulmuş veya kurulacak şirketlerin sermaye ve idarelerine iştirak etmek, vereceği yatırım kararları doğrultusunda kaynakları kanallı etmek, yatırım, finansman, organizasyon ve yönetimi konularında danışmanlık yapmaktır. Metro'nun ve yatırım yaptığı iştirak ve bağı ortaklarının temel faaliyetleri Türkiye'de olup, faaliyetleri belli başlı altı sektör altında toplanmıştır: Bunlar; yatırım faaliyetleri, tesis işletmeciliği, seyahat işletmeciliği, et ve et ürünleri üretimi, maden ve enerjidir. Ciro büyüklüğü ve taşınan yolcu sayısı açısından Türkiye'nin en büyük karayolu yolcu taşıma şirketi konumunda olan Metro Turizm Seyahat Organizasyon ve Ticaret A.Ş.'nin 100% payına sahip olduğu bağı ortaklığıdır. Metro'nun kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000-TL, çıkarılmış sermayesi 300.000.000-TL'dir. Metro'nun sermayesinin tamamı halka açık olup, şirket paylarının %42,73'ü Galip Öztürk Turizm Yatırımları A.Ş.'ye aitti.

Vanet Gıda Sanayi İç ve Dış Ticaret A.Ş. (Vangd)

Faaliyet konusu her türlü gıda maddelerini almak, satmak, gıda maddelerini paketlemek için tesisler kurmak, işletmek, kiralamak, kiraya vermektir. Şirketin ana hissedarı Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş. olup iştirak edilme tarihi kuruluş tarihi olan 27 Eylül 2010'dur. Şirket 18-19 Ağustos 2011 tarihlerinde 8.950.000 TL tutarında payın halka arzını gerçekleştirmek suretiyle Van-Et'i halka arz etmiştir. Vangd ortaklık payları 19.08.2011 tarihinden itibaren Borsa'nın Gelişen İşletmeler Pazarında işlem görmektedir. Anılan şirketin kayıtlı sermayesi 100.000.000 TL, çıkarılmış sermayesi 25.000.000 TL'dir.

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

METRO YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez : Büyükdere Cad. No: 17 Metrocity
A Blok Kat: 17 34330 Levent - İSTANBUL
Tic.Sic.No: 197628 Z.Kayı V.D: 324 008 1756
Mersis No: 0374000151600017
Çıkarılmış Sermaye: 300.000.000,-TL



METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkez: Büyükdere Cad. Metro City A Blok
Kat: 17 Kat: 17 34330 Levent - İSTANBUL
Bogaziçi Kurumlar V.D: 354 008 37/1
Tic. Sic. No: 290336 www.metroyatirim.com.tr
info@metroyatirim.com.tr