

Euro Yatırım Holding Anonim Şirketi

İzahname

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

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 60.000.000 TL' den 300.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabak 240.000.000 TL nominal değeri 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)'nun 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 özeti yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağılı 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 öngörüler ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir."

Euro Yatırım Holding A.Ş.
Nispetiye Caddesi No:17 Kat:4
Esenyurt - Şişli / İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 996 892 8832

METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkezi Büyükdere Cad. Metro City A Blok
No:17 Kat:17 34330 Levent / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274944 Kurumlar V.D. 655 006 3771
Tic. Sic. No: 358936 www.metroyatirim.com.tr
info@metroyatirim.com.tr

İÇİNDEKİLER

1) İzahnamenin Sorumluluğunu Yüklenen Kişiler	4
2) Özet	5
3) Bağımsız Denetçiler.....	29
4) Seçilmiş Finansal Bilgiler.....	29
5) Risk Faktörleri.....	31
6) İhraççı Hakkında Bilgiler.....	37
7) Faaliyetler Hakkında Genel Bilgiler.....	40
8) Grup Hakkında Bilgiler.....	45
9) Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar Hakkında Bilgiler	46
10) Faaliyetlere ve Finansal Duruma İlişkin Değerlendirmeler.....	48
11) İhraççının Fon Kaynakları.....	54
12) Eğilim Bilgileri.....	55
13) Kar Tahminleri ve Beklentileri.....	56
14) İdari Yapı, Yönetim Organları ve Üst Düzey Yöneticiler.....	56
15) Ücret ve Benzeri Menfaatler.....	62
16) Yönetim Kurulu Uygulamaları.....	63
17) Personel Hakkında Bilgiler.....	65
18) Ana Pay Sahipleri.....	66
19) İlişkili Taraflar ve İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler Hakkında Bilgiler....	68
20) Diğer Bilgiler	70
21) Önemli Sözleşmeler	75
22) İhraççının Finansal Durumu ve Faaliyet Sonuçları Hakkında Bilgiler.....	75
23) İhraç ve Halka Arz Edilecek Paylara İlişkin Bilgiler	81
24) Halka Arza İlişkin Hususlar	89
25) Borsada İşlem Görmeye İlişkin Bilgiler	97
26) Mevcut Payların Satışına İlişkin Bilgiler ile Taahhütler	98
27) Halka Arz Geliri ve Maliyetleri	98
28) Sulanma Etkisi	99
29) Uzman Raporları ve Üçüncü Kişilerden Alınan Bilgiler	101
30) İştirakler Hakkında Bilgiler	101
31) Paylar ile İlgili Vergilendirme Esasları	103
32) İhraççı veya Halka Arz Eden Tarafından Verilen İzin Hakkında Bilgi	112
33) İncelemeye Açık Belgeler	112
34) Ekler	112

EURO YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Tic. Sic. No: 273000 Adres: No:17 Kat:3
Esentepe - Şişli İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 086 002 8832

METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkez Bulvarı Cad. Metro City A Blok
No: 11 Kat: 7 34230 Levent İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar V.D. No: 2863771
Tic. Sic. No: 273936 www.metroyatirim.com.tr
info@metroyatirim.com.tr

KISALTMA VE TANIMLAR

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.
EFT	Elektronik Fon Transferi
ETİYAT	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.
EUYO	Euro Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı A.Ş.
TTK	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 YATIRIM HOLDİNG	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:

Yoktur.

EURO YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Tic. Sic. No: 271100 / Şişli / İstanbul
Etiler - Beşiktaş / Şişli / İstanbul
Mecidiyeköy V.D. 005 082 8337

METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Menzil: Büyükdere Cad. Metro City A Blok
No: 11 K: 17 Kat: 17 330 Levent - İSTANBUL
Bogaziçi Kurumlar V.D. 331 093 3771
Tic. Sic. No: 271100 / Şişli / İstanbul
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. Etiler - Beşiktaş Caddesi No:17 Kat:4 Esentepe - Şişli / İSTANBUL Mecidiyeköy V.D. 986 082 8932	İZAHNAMENİN TAMAMI
28.04.2022	

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Çiğdem ÖZTÜRK PULATOĞLU Nuriye Eftel TAŞDEMİR Yönetim Kurulu Başkanı Yönetim Kurulu Üyesi  METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Merkez Büyükdere Cad. Metro City A Blok No:171 Kat:17 34030 Levent / Beşiktaş / İstanbul Boğaziçi Kurumlar V.D. 986 082 8932 Tic. Sic. No: 315365 www.metroyatirim.com.tr info@metroyatirim.com.tr	İZAHNAMENİN TAMAMI
28.04.2022	

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 Raporlarını Hazırlayan Kuruluş Birleşim Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Hikmet KABUK Sorumlu Denetçi	31.12.2021 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Sınırlı Bağımsız Denetim Raporu
Ergun ŞENLİK Sorumlu Denetçi	31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Ait Bağımsız Denetim Raporları

EURO YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Etiler - Beşiktaş Caddesi No:17 Kat:4
Esentepe - Şişli / İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 986 082 8932

METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkez: Büyükdere Cad. Metro City A Blok
No:171 Kat:17 34030 Levent / Beşiktaş / İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D. 986 082 8932
Tic. Sic. No: 315365 www.metroyatirim.com.tr
info@metroyatirim.com.tr

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.

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

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

EURO YATIRIM HOLDİNG A.Ş.

Boğaziçi Caddesi No:17 Kat:4

Esentepe - Şişli / İSTANBUL

Mecidiyeköy V.D. 986 062 8832

METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Merkez Etiler Cad. Metro City Blok

No:171 Kat:3 06530 Levent / Beşiktaş / İSTANBUL

Boğaziçi Kurumlar V.D. 85 000 3771

Tic. Sic. No:36336 www.metroyatirim.com.tr

info@metroyatirim.com.tr

		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	• İhraççı tarafından izahnamenin yetkili kuruluşlarca sonradan payların tekrar satışı için kullanılmasına dair verilen herhangi bir izin bulunmamaktadır.

B—İHRAÇÇI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Euro Yatırım Holding A.Ş.
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 <u>sadece Almanya’da bankacılık faaliyeti gösteren iştirak Eurocity Bank AG faal durumdadır.</u> Şirketin amacı, vergi dışı mali konularda, özellikle yerli ve yabancı finans piyasaları düzenine ilişkin olarak, Sermaye Piyasası mevzuatında belirtilen 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,

EURO YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Yıldızposta Caddesi No:17 Kat:4
Esentepe - Şişli / İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 986 002 8862

EURO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Marmara Cad. Metro City A Blok
No:371 Kat:17 34330 Levent / İSTANBUL
Bağlantı Kurumlar V.D. 0212 354 07 00
Tic. Sic. No: 28936 www.euroyatirim.com.tr
www.metroyatirim.com.tr

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 bulunmaktadır.

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 ve 2020 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 bulunmaktadır. 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 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 gitmiştir; 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. Euro Finans mahkeme kararı gereğince aracı kurum olarak tekrar faaliyetlere başlamak üzere gerekli hazırlıkları yaparak Sermaye Piyasası Kurulu'na müracaat edecektir. 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 SEDDK tarafından olumsuz karşılandığı ve görüşmelerin sona erdirildiği belirtilmiştir.

Pulsa Holding A.Ş. ("Pulsa Holding");

22 Ocak 2016 tarihinde Pulsa Holding A.Ş.'nin % 100 hissesi devralınmıştır. Sermayesi 3 milyon TL olan Pulsa Holding' in faaliyet konusu kurulmuş veya kurulacak şirketlerin sermaye ve idarelerine iştirak etmektir. Pulsa Holding A.Ş.'nin 20.07.2015 tarihinden itibaren herhangi bir faaliyeti bulunmamaktadır. 31 Aralık 2021 itibarı ile Pulsa Holding A.Ş.'nin 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.
B.4a	İhraççıyı 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	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	Şirket'in Eurocity Bank'ta %33,46, Euro Finans, Ege Sigorta A.Ş. ve Pulsa Holding A.Ş.' de %100 oranında ortaklığı bulunmaktadır. 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. Şirket'te %10,17 oranında ortaklığı ve aynı oranda oy hakkı olan Mustafa 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 31.12.2021 mali tablo dönemi itibariyle 184,6 milyon TL seviyesindedir. Euro Yatırım Holding, özkaynak olarak bu grup içerisinde % 33,9 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	27.04.2022 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. Şirketin 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 payları Mustafa ŞAHİN' e

EURO YATIRIM HOLDİNG A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Sicil No:17 Kat:4

Esenyurt - Şişli İSTANBUL

Mecidiyeköy V.D. 86 082 8882

METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Merkez: Büyükdere Cad. Metro City A Blok

No:17 Kat:11 34330 Levent - Beşiktaş/İSTANBUL

Boğaziçi Kurumlar V.D. 271 003 7771

Tic. Sic. No:330600 www.metroyatirim.com.tr

info@metroyatirim.com.tr

	kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi	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**

Bilançolar (TL)	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 Varlıkl.	5.041.768	7.335.215	7.474.038
Nakit ve benz.	79.268	60.520	49.937
Finansal Yat.	74	106	75
Ticari Alacaklar	2.582	1.121	1.113
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	2.582	1.121	1.113
Diğer Alacaklar	755.544	3.486.096	5.911.487
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	-	2.770.974	5.874.988
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	755.544	715.122	36.499
Pesin Ödenmiş Giderler	22.764	16.607	14.373
Cari Dönem vergisiyle ilgili Varlıklar	191	146	260
Diğer Dönen V.	4.181.345	3.770.619	1.496.793
Duran Varlıkl.	121.497.666	90.323.538	74.098.565
Finansal yatırımlar	104.484.873	73.110.127	58.030.174
<i>Satılmaya hazır Finansal Yat.</i>	<i>104.325.160</i>	<i>72.950.414</i>	<i>57.870.461</i>
<i>Diğer Fin.Yat.</i>	<i>159.713</i>	<i>159.713</i>	<i>159.713</i>
Diğer Alacaklar	23.943	23.943	21.093
Yat. Amaç. Gayr.	12.416.815	12.416.815	12.416.815
Maddi duran varlıklar	38.783	97.870	158.217
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	344	398	468
Ertelenmiş vergi varlığı	4.532.908	4.674.385	3.471.798
Aktif Toplamı	126.539.434	97.658.753	81.572.603
Kısa V.Yük.	61.096.183	34.822.874	28.269.412
Kısa V. Borçlanmalar	36.986.345	25.088.272	18.547.365
<i>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	<i>36.986.345</i>	<i>25.088.272</i>	<i>18.547.365</i>
Ticari Borçlar	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>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	<i>126.728</i>	<i>45.193</i>	<i>75.899</i>
Çalış. Sağl. Fayda Kaps. Borçlar	14.467	9.858	10.128
Diğer Borçlar	23.481.091	9.255.215	9.245.644
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	<i>23.470.400</i>	<i>9.247.961</i>	<i>9.238.247</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	<i>10.697</i>	<i>7.314</i>	<i>7.397</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	47.463	24.322	12.616

METRO YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
 Merkez Ofisi Adresi No: 17 Kat
 Esentepe - Şişli İSTANBUL
 Mecidiyeköy V.D. 086 002 8932

METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Merkez Ofisi Adresi No: 17 Kat
 Esentepe - Şişli İSTANBUL
 Mecidiyeköy V.D. 086 002 8932
 Tic. Sic. No: 27336 www.metroyatirim.com.tr

Diğer Kısa V. Yükümlülükler	436,266	396.317	374.123
Uzun V.Yük.	2.797.781	1.250.577	852.247
Uzun V. Borç.	-	-	-
Uzun vadeli karşılıklar	186.456	112.936	108.697
<i>Çalış. Sağ. Fayd. İlişkin U.V. Karş</i>	<i>186.456</i>	<i>112.936</i>	<i>108.697</i>
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	2.611.325	1.137.641	743.550
Özkaynaklar	62.645.470	61.585.302	52.450.944
Ödenmiş Serm.	60.000.000	60.000.000	60.000.000
Sermaye düzeltme farkları	51.502	51.502	51.502
Paylara İlişkin Primler./Iskontolar	1.482	1.482	1.482
Kar veya zarara yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	971.222	971.222	971.222
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	(54.390)	(36.075)	(24.857)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	727.497	692.434	692.434
Geçmiş Yıllar Zararları	(130.326)	(9.240.839)	(11.267.128)
Net Dönem Karı/Zararı	1.078.483	9.145.576	2.026.289
Pasif Toplamı	126.539.434	97.658.753	81.572.603

Gelir Tabloları (TL)	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Hasılat	-	-	-
Satışların Mal.	-	-	-
Brüt Kar	-	-	-
Genel Yön. Gid.	(2.979.399)	(773.239)	(1.057.499)
Esas Faal. Geliri.	4.066.761	2.606.755	1.987.072
Esas Faal. Gid.	(1.814.055)	(525.533)	(791.842)
Esas Faal. Kar/Zarar	(726.693)	1.307.983	137.731
Yat.Faal,Geliri.	36.834.163	16.428.038	5.242.321
Yat.Faal,Gideri.	(4.195.193)	(312.548)	(150.924)
Değer Düşüklüğü zararları	(9.999.564)	-	-
Finansman Gid. Önc. Kar/Zarar	21.912.713	17.423.473	5.229.128
Net Finansman Gid.	(19.219.066)	(9.086.392)	(3.312.184)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)	2.693.647	8.337.081	1.916.944
Ertelenmiş vergi gideri/geliri	(1.615.164)	808.495	109.345
Dönem Karı/Zararı	1.078.483	9.145.576	2.026.289

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 Sahin'den alacaklar**.

EURO YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Tic. Sic. No: 27117 / Kayıtlı
Esentepe - Şişli / İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 986 004 8832

olup, 2019 yılında 5,9 milyon TL olan bu kalem, 2020 yılında 2,8 milyon TL'ye gerilemiş, 2021 yılı 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.

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, Euro Finans ve Pulsa Holding A.Ş. 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 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 yatırımlar TL olarak değerlendirilmekte olup izahnamede yer verilen dönemler itibariyle değerleri nisbeten yatay bir görünüm sergilemiştir. Sonuç olarak, Şirketin satılmaya hazır finansal yatırımları 2019 yılında 57,9 milyon TL, 2020 yılında 73 milyon TL ve 2021 yılında 104,3 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 ve 2021 yılında 37 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Diğer borçların neredeyse tamamı ilişkili taraflara borçlar olup, Pulsa Holding A.Ş., Euro Finans, Ege Sigorta A.Ş. ve Mustafa Şalın'e olan borçlardan oluşmaktadır. Uzun vadeli yükümlülükler, 2019 yılında 852 bin TL, 2020 yılında 1,3 milyon TL ve 2021 yılında 2,8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Uzun vadeli

Euro Yatırım Holding A.Ş.
Etiler Mahallesi Dadaşlı No:17 Kat:1
Esenyurt - Şişli / İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 936 062 5232

METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkez: Büyükdere Cad. Metro City A Blok
No:14 Kat:3 34330 Levent / İSTANBUL
Bogazici Mahallesi V.D. 936 062 5232
Tic. Sic. No: 29336 www.metroyatirim.com.tr
info@metroyatirim.com.tr

yükümlülükler büyük oranda ertelenmiş vergi yükümlülüğünden oluşmaktadır ve izahnamede yer verilen dönemlerde Şirket uzun vali borçlanma yapmamıştır.

Finansal tablo dönemleri itibariyle Özkaynaklardaki artışlar ilgili dönemlerde Şirketin 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, Pulsa Holding A.Ş. 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 ve 2021 yılında 36,8 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 ve 2021 yılında 20 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

EURO YATIRIM HOLDİNG A.Ş.

Adres: Etiler Mahallesi No:17 Kat:4

Esenyol - Şişli İSTANBUL

Mecidiyeköy V.D. 906 002 8982

		gider kalemi olan finansman giderlerini arttırmıştır. Bunların neticesinde net dönem karlılığı kaleminde Şirket 2019 yılında 2 milyon TL, 2020 yılında 9,1 milyon TL ve 2021 yılında 1,1 milyon TL 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 31 Aralık 2021 tarihli finansal durum tablosunu denetleyen Birleşim Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş. "Sınırlı Olumlu Görüş" bildirmiştir. Sınırlı Olumlu Görüş ve dayanağı aşağıda verilmiştir. Sınırlı Olumlu Görüş Euro Yatırım Holding A.Ş.'nin 31 Aralık 2021 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zara tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil, finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz. Görüşümüze göre, <u>Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı</u> bölümünde belirtilen konuların etkileri hariç olmak üzere, ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır. Sınırlı Olumlu Görüşün dayanağı; 1- Euro Finans Menkul Değerler A.Ş., Şirket'in %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. Kararı, 27.06.2016 tarihli yazısı ile kararı Euro Finans Menkul Değerler A.Ş.'ye bildirmiştir. Euro Finans

Euro Yatırım Holding A.Ş.

Merkezi: Beşköprü Cad. Metro City Blok

Esentepe - Şişli / İSTANBUL

Mecidiyeköy V.D. 936 002 8332

METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Merkezi: Beşköprü Cad. Metro City Blok

No: 11 Kat: 7 34330 Levent / ŞİŞLİ / İSTANBUL

Bölgeleri: Kurumlar V.D. 844 006 3771

Tic. Sic. No: 26936 www.metroyatirim.com.tr

info@metroyatirim.com.tr

Menkul Değerler A.Ş. yönetimi geçici kapalılık süresinin 01.07.2018 tarihine kadar uzatılmasına karar vermiş olup, 21.06.2017 tarihinde SPK'ya başvuruda bulunmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu, 14.07.2017 tarih ve 27 sayılı toplantısı ile başvuruyu değerlendirmiş ve geçici kapalılık süresinin 01.07.2018 tarihine kadar uzatılmasına karar vermiştir. 22.06.2018 tarihinde SPK tarafından 01.07.2018 tarihinde kadar geçici kapalılık süresinin dolmakta olduğu, bu çerçevede söz konusu tarihe kadar yeniden faaliyete geçmek veya yeni bir aracı kurum kurulması amacı ile tüm yetki belgelerinin iptali veya geçici kapalılık halinin en fazla 1 yıl daha uzatılması için SPK'ya başvuru yapılması gerektiği Euro Finans Menkul Değerler A.Ş. yönetimine bildirilmiştir. Euro Finans Menkul Değerler A.Ş. yönetimi 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 no'lu dayanağında belirtilen dava) sonuçlanıncaya kadar devam etmesine karar verilmiştir. İlişikteki mali tablolarda Euro Finans Menkul Değerler A.Ş. için 22 Şubat 2016 tarihli değerleme raporu kapsamında 3.950.064 TL değer artışı kayda alınmış, böylece 31.12.2020 tarihi itibarı şirketin gerçeğe uygun değeri 14.050.064 TL olarak gösterilmiştir.

Bu defa, şirketin 31.12.2021 yıl sonu için hazırlanan denetlenmemiş mali tablolarında, 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.

2- Ege Sigorta A.Ş., Şirket'in %100 oranında bağlı ortaklığı olup, 43.581.709 TL kayıtlı bedel üzerinden izlenmekte olup, Şirket'in Ege Sigorta A.Ş.'ye 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 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

Euro Yatırım Holding A.Ş.

Kat: 17 Kat: 17

Esenyurt - Şişli - İSTANBUL

Mecidiyeköy V.D. 086 002 8000

METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Metro Çarşı Cad. Metro Ofis A Blok

No: 17 Kat: 17 34330 Levent - BEŞİKTAŞ

İstanbul Kurumlar V.D. 0212 358 9336

Tic. Sic. No: 27358936 www.metroyatirim.com.tr

E-posta: info@metroyatirim.com.tr

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 şirkete 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 tablolarında, 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 iadesi 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 Bilikisi' ye gönderilmiştir. Şirket yönetimi, hukuk müşavirlerinden alınan görüşe göre, söz konusu davanın herhangi bir yükümlülük doğurmayacağı varsayımı ile finansal tablolarında herhangi bir karşılık ayrılmamıştır. Denetim kuruluşu olarak Şirket Yönetimi'nin bu tahminleri ile ilgili olarak bir değerlendirme yapma imkanına sahip değiliz.

4- Şirket, 22 Ocak 2016 tarihinde Pulsa Holding A.Ş.'ye ait 3.000.000 TL nominal bedelli %100 sermaye payını 3.300.000 TL. bedelle satın almıştır. İlgili hisse alımı esnasında hisse değerinin tespiti yönelik bir değerlendirme rapor çalışması bulunmamaktadır. Pulsa Holding A.Ş. 'nin 31.12.2021 tarihi itibarı ile hazırlanan denetlenmemiş mali tablolarında, özkaynak toplamı 3.089.881 TL. olarak sunulmuştur. 31.12.2021 tarihinde belirlenen gerçeğe uygun değeri üzerinden 253.881 TL değer artışı hesaplanmıştır.

5- Dipnot 7' de detayları verildiği üzere, 31.12.2021 itibarıyla Şirket finansal durum

EURO YATIRIM HOLDİNG A.Ş.

Esentepe - Şişli / İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 906 802 8371

		tablosunda sunulan ilişkili taraflara borçlara, etkin faiz oranı kullanılmak suretiyle faiz hesaplaması yapılmış olup, ilgili durumun muhtemel etkileri ilişikteki mali tablolara yansıtılmıştır. Şirketin 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihli finansal durum tablolarını denetleyen Birleşim Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş. "Sınırlı Olumlu Görüş" bildirmiştir. 2020 ve 2019 yıllarına ilişkin Sınırlı Olumlu Görüş'e ilişkin dayanaklar da 31 Aralık 2021 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	işletme mevcut
		Şirket'in 31.12.2021 tarihli finansal tablolarındaki dönen varlıklarının toplam tutarı 5.041.768 TL'dir. Aynı finansal tablodaki kısa vadeli yükümlülüklerinin tutarı ise 61.096.183 TL'dir. Bu bağlamda, Şirket'in 31.12.2021 tarihi itibarıyla "Net işletme sermayesi" (5.041.768 – 61.096.183) = -56.054.415 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; 240.000.000 TL nakit karşılığı olmak üzere 300.000.000 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 paylarını %400'ü oranında yeni pay alabilecektir. 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.

EURO CİTY HOLDİNG A.Ş.
Kayıtlı Adres: Büyükdere Cad. Metro City A Blok
No: 71 Kat: 17 34330 Levent - İSTANBUL
E-posta: info@metrocityholding.com.tr
Esentepe - Şişli - İSTANBUL
Meclisliye Köyü V.D. 936 002 0032

METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkezi: Büyükdere Cad. Metro City A Blok
No: 71 Kat: 17 34330 Levent - İSTANBUL
E-posta: info@metrocityholding.com.tr
Tic. Sic. No: 274936 www.metrocityholding.com.tr
@metrocityholding.com.tr

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 küsurat aşağı yuvarlanır. Satışı 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 (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 hakkında bilgi	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar bulunmamaktadır.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapılıp yapılmadığı veya yapılıp yapılmayacağı	Payları borsa kotunda bulunan ortaklıkların bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımları nedeniyle ihraç edecekleri yeni paylar, sermaye artırım sonucu oluşan yeni sermayenin Ticaret Sicili'ne tescil edildiğinin Borsa'ya bildirilmesini takiben

	hususı ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	başka bir işlem ve karar tesis edilmesine gerek kalmakasının 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. Şirketin 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. 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.

EURO YATIRIM HOLDİNG A.Ş.

Adres: Büyükdere Cad. Metro Tiyatro A Blok
No: 11 Kat: 7 34330 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar V.D. No: 006 3771
Tic. Sic. No: 26436 www.metroyatirim.com.tr
metroyatirim.com.tr

METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkez: Büyükdere Cad. Metro Tiyatro A Blok
No: 11 Kat: 7 34330 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar V.D. No: 006 3771
Tic. Sic. No: 26436 www.metroyatirim.com.tr
metroyatirim.com.tr

	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 dağıtılabilir.
--	--

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, İşsizlik, enflasyon gibi önemli ekonomik göstergelerin olumsuz seyretmesi 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

EURO YATIRIM HOLDİNG A.Ş.

Boğaziçi Caddesi No:11 Kat:11

Beşiktaş - Şişli / İSTANBUL

Modül:Yek3y V.D. 936 092 0002

EURO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Merkezi: Sütlüce Cad. No:10 Kat:10

No:171 K 171 030 Levent Kat:10

Beğazlı Köyü V.D. 005 3771

Tic. Sic. No:33660 www.metroyatirim.com.tr

info@euroyatirim.com.tr

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 gerekli hazırlıkları yaparak Sermaye Piyasası Kurulu'na müracaat edecektir. 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. 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 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 ihracının faaliyetleri duraksayabilir veya aksayabilir, tamamen durdurulabilir veya ikame edilecek personelin maliyetleri daha yüksek olabilir, bu durum Şirket kar marjına olumsuz etki 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 temettül tutarını değiştirebilir, sermayeyi ortaklara iade edebilir, yeni hisseler çıkarabilir ve borçlanmayı 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 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, Pulsa Holding A.Ş. 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 gayrifaal durumda olan Euro Finans ve Pulsa Holding A.Ş. 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 alacak tahsilatlarında sıkıntı yaşanması halinde, Şirketin likidite riski artabilir. Mevcut durumda Şirket'in bağlı ortaklıkları olan Euro Finans, Pulsa Holding A.Ş. 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; 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla olan bilanço pozisyonuna göre Türk Lirası yabancı paralar karşısında %10 oranında değer kaybetseydi

Euro Yatırım Holding A.Ş.

Sermaye Piyasası Kurulundan Kayıtlı Kurum
Etiler - Şişli / İSTANBUL

Mecidiyeköy V.D. 985 002 0000

Euro Yatırım Holding A.Ş.

Marmarış Bulvarı Cad. Metro City A Blok
No: 1 Kat: 7 34030 Levent / İSTANBUL

Bölge Koordinatörleri V.D. 006 3771

Tic. Sic. No: 268936 www.metroyatirim.com.tr

info@metroyatirim.com.tr

/ kazansaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı yabancı para biriminden olan varlık ve yükümlülüklerden oluşan kur farkı zararı / karı sonucu net kar **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 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 siyasi 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 İlişkin riski; 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. 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 (BİST) 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 artırımını kapsamında ihraç edilecek 240.000.000 TL nominal değerli paylara ilişkin yeni pay alma haklarının tamamının kullanılması öngörülmekte olup, Şirket'in halka arzdan elde edeceği brüt gelirin 240.000.000 TL olacağı öngörülmektedir. Tahmini ihraç maliyetlerinin toplamı olan 972.000 TL düşüldükten sonra, sermaye artırımını sonucunda Şirket'in sağlayacağı tahmini net nakit girişi yaklaşık 239.028.000 TL'dir. Tahmini ihraç maliyetleri aşağıdaki gibidir – Kurul ücreti: 480.000 TL – MKK: 12.000 TL – BIST Kotasyon: 72.000 TL – Rekabet Koruma: 96.000 TL – Aracı Kurum'a Ödenecek Tutar: 240.000 TL +12.000 TL BSMV – Tescil İlan Giderleri: 10.000 TL – Diğer Masraflar: 50.000 TL – Toplam: 972.000 TL – İhraç Edilecek Pay Başına Maliyet: 0,004 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
-----	--	--

EURO YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Nispetiye Caddesi No:17 Kat:4
Etiler - Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 279360
Mecidiyeköy V.D. 036 002 8272

METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mecidiyeköy Caddesi No:17 Kat:4
Etiler - Şişli - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 279360
www.metroyatirim.com.tr
info@metroyatirim.com.tr

		konusu işlemleri yapan yatırımcılardan ücret, komisyon ve benzeri taleplerde bulunabilirler. Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından bedelli sermaye artırımını 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 240 Milyon TL tutarındaki fonun; -150 Milyon TL tutarında kısmının, %100 oranında bağlı ortaklığımız olan Ege Sigorta A.Ş.'nin çıkartılmış sermayesinin artırılarak mali yapısının güçlendirilmesi için, - 60 Milyon TL tutarında kısmının, %100 oranında bağlı ortaklığımız olan Euro Finans Menkul Değerler A.Ş.'nin çıkartılmış sermayesinin artırılarak mali yapısının güçlendirilmesi için, -30 Milyon TL tutarında kısmının ise işletme sermayesi (mevcut borçların kapatılması ve yeni yatırım fırsatları) olarak, 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 240.000.000 TL nominal değerli sermayenin mevcut çıkarılmış sermayeye oranı %400'dür. 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 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, 27.04.2022 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. 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 arzla ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	Şirket Aracılık Hizmetleri karşılığında Metro Yatırım'a 240.000 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 Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	Euro Yatırım Holding 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 - 0,0385 TL (%-3,69)'dir. Mevcut ortakların rüçhan haklarında herhangi bir kısıtlama yoktur. Sermaye artırımını öncesinde Şirket'in A grubu imtiyazlı paylarına sahip olan ortak Mustafa ŞAIİN, 27.04.2022 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

Euro Yatırım Holding A.Ş.
 T.C. Ticaret Sicil No: 27.04.2022
 Esentepe - Şişli / İstanbul
 Mecidiyeköy V.D. 986 002 3372

Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
 Merkez Büyükdere Cad. Metro City A Blok
 No: 171 Kat: 12 34030 Levent / Beşiktaş / İSTANBUL
 Etiler Kurumlar V.D. No: 005 3771
 Tic. Sicil No: 2758936 www.metroyatirim.com.tr
 info@metroyatirim.com.tr

		ve yeni ortaklar için aşağıdaki şekilde hesaplanmaktadır. İhraççının 26.04.2022 tarihli kapanış fiyatı olan 2,83 TL'ye göre, %400 bedelli sermaye artırımını sonrası bölünmüş fiyatı 1,37 TL'ye $((2,83+4)/(1+4)=1,37)$ karşılık gelmektedir. Sermaye artırımına katılma taahhüdü olan A grubu paylar haricinde kalan B grubu payların tamamının satışının Birincil Piyasa'da minimum 1,37 TL'den satılması halinde sulanma etkisi, mevcut ortaklar için pay başına 0,25 TL (% 24,38), yeni ortaklar için pay başına -0,07 TL (%-5,21)'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 2021	Birleşim Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş.	Mehmet Afkan Sokak No.57 Koşuyolu 34718 Kadıköy/İstanbul Türkiye	Hikmet KABUK	Yeminli Mali Müşavirler Odası
1 Ocak – 31 Aralık 2020			Ergun ŞENLİK	Yeminli Mali Müşavirler Odası
1 Ocak – 31 Aralık 2019				

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 ve 31.12.2021 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>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	5.041.768	7.335.215	7.474.038
Nakit ve nakit benzerleri	79.268	60.520	49.937
Finansal Yatırımlar	74	106	75
Ticari Alacaklar	2.582	1.121	1.113
Diğer Alacaklar	755.544	3.486.096	5.911.487
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-	2.770.974	5.874.988
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	755.544	715.122	36.499
Peşin Ödenmiş Giderler	22.764	16.607	14.373
Cari Dönem vergisiyle ilgili Varlıkl.	191	146	260
Diğer Dönen Varlıklar	4.181.345	3.770.619	1.496.793
Duran Varlıklar	121.497.666	90.323.538	74.098.565
Finansal yatırımlar	104.484.873	73.110.127	58.030.174
Satılmaya Hazır Finansal Yatırımlar	104.325.160	72.950.414	57.870.461
Diğer Finansal Yatırımlar	159.713	159.713	159.713
Diğer Alacaklar	23.943	23.943	21.093
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12.416.815	12.416.815	12.416.815
Maddi Duran Varlıklar	38.783	97.870	158.217
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	344	398	468
Ertelenmiş vergi varlığı	4.532.908	4.674.385	3.471.798
Aktif Toplamı	126.539.434	97.658.753	81.572.603
Kısa Vadeli Yükümlülükler	61.096.183	34.822.874	28.269.412
Kısa Vadeli Borçlanmalar	36.986.345	25.088.272	18.547.365
Uzun V.Borçların Kısa V. Kısmı	36.986.345	25.088.272	18.547.365
Ticari Borçlar	130.365	48.830	79.536
Çalış. Sağl. Fayda Kaps. Borçlar	14.467	9.858	10.128
Diğer Borçlar	23.481.097	9.255.275	9.245.644
- İlişkili taraflara diğer borçlar	23.470.400	9.247.961	9.238.247
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	10.697	7.314	7.397
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	47.463	24.322	12.616
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	436.266	396.317	374.123
Uzun Vadeli Yükümlülükler	2.797.781	1.250.577	852.247
Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	-	-
Çalış. Sağl. Fayd. İlişkin U.V. Karş.	186.456	112.936	108.697
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	2.611.325	1.137.641	743.550
Özkaynaklar	62.645.470	61.585.302	52.450.944
Ödenmiş Sermaye	60.000.000	60.000.000	60.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	51.502	51.502	51.502
Paylara İlişkin Primler./İskontolar	1.482	1.482	1.482

Kar veya zarara yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	971.222	971.222	971.222
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	(54.390)	(36.075)	(24.857)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	727.497	692.434	692.434
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	(130.326)	(9.240.839)	(11.267.128)
Net Dönem Karı/Zararı	1.078.483	9.145.576	2.026.289
Toplam KAYNAKLAR	126.539.434	97.658.753	81.572.603
Brüt Kar/Zarar	-	-	-
Faaliyet Karı/Zararı	(726.693)	1.307.983	137.731
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/Zararı	1.078.483	9.145.576	2.026.289
Dönem Karının/Zararının Dağılımı			
Azınlık Payları	-	-	-
Ana Ortaklık Payları	1.078.483	9.145.576	2.026.289
Pay Başına Kazanç/Kayıp	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 sunması 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

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, İşsizlik, enflasyon gibi önemli ekonomik göstergelerin olumsuz seyretmesi İhraççının 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.

EURO YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Tic. Sic. No: 274900
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Mecidiyeköy V.D. 808 005 8302

METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkez: Beşiktaş Cad. Metro Yatırım A.Ş. Blok
No:171 Kat: 7 34330 Levent / İSTANBUL
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274900 www.metroyatirim.com.tr
www.metroyatirim.com.tr

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 Bilikişi' 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 personeli ikame edecek personelin maliyetleri daha yüksek olabilir, bu durum Şirket kar marjına olumsuz etki edebilir.

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

(TL)	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Toplam borçlar	63.893.964	36.073.451	29.121.659
Eksi: Hazır değerler	(79.268)	(60.520)	(49.937)
Net Borç	63.814.696	36.012.931	29.071.722
Toplam öz sermaye	62.645.470	61.585.302	51.450.944

31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibariyle, faiz oranına duyarlı finansal araçlarının dağılımı aşağıda sunulmuştur.

	Sabit faizli finansal araçlar (TL)	Değişken faizli finansal araçlar (TL)
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 itibariyle 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 sektörde 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.

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 yaşaması durumunda Şirket'in faaliyetleri ve karlılığı olumsuz etkilenebilir.

5.2.2. Konjonktürel, ekonomik ve/veya siyasi riskler: Şirket genel konjonktür ile ilgili ekonomik ve siyasi risklerden ve dışallıktan etkilenmektedir. Şirket'in payları BİAŞ'ta işlem görmekte olup BİAŞ' in 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.

EURO YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Tic. Sic. No: 171117 / İstanbul
Esentepe - Şişli / İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 986 002 0012

METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkez: Büyükdere Cad. Metro City A Blok
No:171 Kat:17 B:330 Levent / İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar V.D. 8 330 3771
Tic. Sic. No:33033 / www.metroyatirim.com.tr
info@metroyatirim.com.tr

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, Amerikan Merkez Bankası (FED) ve Avrupa Merkez Bankası (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 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 İlişkin 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 arasındaki farklılıklar gibi pek çok faktöre bağlı 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 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, Yönetim Kurulu'nun bu karın dağıtımını 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

EURO YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Mecidiyeköy Cad. No:17 Kat:5
Esenyol - Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274920
V.D. 933 002 8322

METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkez Büyükdere Cad. Metro City A Blok
No:17 Kat:7 34330 Levent / İSTANBUL
Bilgi Kurumlar V.D. No: 006 3771
Tic. Sic. No: 274920 www.metroyatirim.com.tr
info@metroyatirim.com.tr

kurulu üyelerini seçimi, temettü dağıtımı 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 dağıtılabılır 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 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

Euro Yatırım Holding A.Ş.
Ticaret Sicil No: 17 / Kat: 4
Esentepe - Şişli / İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 936 092 8332

METROYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkez Büyükdere Cad. Metro City A Blok
No: 17 Kat: 17 34330 Levent / İSTANBUL
Bölgeye Kurumlar V.D. 066 3771
Tic. Sic. No: 358936 www.metroyatirim.com.tr
info@metroyatirim.com.tr

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

Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

6.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının 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 şirketin 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'lık 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 bulunmuştur.

Euro Yatırım Holding A.Ş.
Yönetim Kurulu Başkanı
Esentepe - Şişli / İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 936 002 2332