

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.’NİN
METRO TURİZM OTELCİLİK VE PETROL ÜRÜNLERİ TİCARET
ANONİM ŞİRKETİ’Nİ
DEVRALMA SURETİYLE
KOLAYLAŞTIRILMIŞ USULDE BİRLEŞMESİNE
İLİŞKİN
DUYURU METNİ**

Bu duyuru metni, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)’nce/...../..... tarihinde onaylanmıştır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.’nin METRO TURİZM OTELCİLİK VE PETROL ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ile devralma suretiyle AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. bünyesinde kolaylaştırılmış usulde birleşmesine ilişkin duyuru metnidir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.’nin çıkarılmış sermayesi 111.600.000,00 TL olup, AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş., METRO TURİZM OTELCİLİK VE PETROL ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ’nin paylarının ve oy haklarının %100’üne sahip olduğundan, birleşme nedeniyle AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.’nin çıkarılmış sermayesi değişmeyecektir.

Duyuru metninin onaylanması; duyuru metninde, birleşme sözleşmesinde yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına anlamına gelmez.

Bu duyuru metni, AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ile METRO TURİZM OTELCİLİK VE PETROL ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ’nin www.avrasyagvo.com.tr adresli internet sitesi ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)’nda (kap.gov.tr)/Sermaye Piyasası Kurulu’nun www.spk.gov.tr adresli internet sitesinde yayımlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)’nun 32’nci maddesi uyarınca, birleşme işleminde hazırlacak duyuru metinlerini imzalayanlar veya bu belgeler kendi adına imzalanan tüzel kişiler bu belgelerde yer alan yanlış, yanıltıcı veya eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan müteselsilen sorumludur.

1. VARSA BORSAYA YAPILAN BAŞVURU HAKKINDA BİLGİ

Yoktur.

2. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR

2.1. Rekabet Kurumu’ndan İzin Alınmasına Gerek Olmadığına İlişkin Beyan

İşbu duyuru metninin konusunu oluşturan ve Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin oy hakkı veren tüm paylarına sahip olduğu Metro Turizm Otelcilik Ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.’yi tüm aktif ve pasifiyle birlikte bir bütün halinde devralması suretiyle

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bünyesinde birleşilmesine ilişkin işlemin, 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanun'un "Birleşme ve Devralma" başlıklı 7. Ve 27. Maddelerine dayanılarak çıkarılan Rekabet Kurulu'ndan İzin Alınması Gereken Birleşme ve Devralmalar Hakkında Tebliğ'in (Tebliğ No:2010/04) hükümleri çerçevesinde, söz konusu kolaylaştırılmış birleşme işleminin "Kontrol değişikliğine yol açmayan grup içi işlemlerle diğer işlemler" kapsamında olması dolayısıyla, Rekabet Kurulu'ndan izin alınmasına gerek olmadığından, Rekabet Kurumu'na başvuru yapılmamıştır. Rekabet Kurulu'ndan izin alınması gerekmeyen işbu kolaylaştırılmış birleşme işlemi için Şirketimizin 11/12/2025 tarihli beyanı Sermaye Piyasası Kurulu'na sunulmuştur.

2.2. Diğer Kamu Kurumlarının Görüşleri

Yoktur.

3. DUYURU METNİNİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu duyuru metni ve eklerinde yer alan sorumlu olduğumuz kısımlarda bulunan bilgilerin ve verilerin gerçeğe uygun olduğunu ve duyuru metninde bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Yetkilisi Adı Soyadı, Görevi, İmza, Tarih	Sorumlu Olduğu Kısım:
Çiğdem ÖZTÜRK PULATOĞLU Yönetim Kurulu Başkanı 11/12/2025	
Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU Yönetim Kurulu Üyesi 11/12/2025	DUYURU METNİNİN TAMAMI

METRO TURİZM OTELCİLİK VE PETROL ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Yetkilisi Adı Soyadı, Görevi, İmza, Tarih	Sorumlu Olduğu Kısım:
Yağmur ÖZTÜRK Yönetim Kurulu Üyesi 11/12/2025	DUYURU METNİNİN TAMAMI
Ayten ÖZTÜRK ÜNAL Yönetim Kurulu Üyesi 11/12/2025	

4. BİRLEŞME TARAF ŞİRKETLER HAKKINDA BİLGİLER

4.1. Birleşme taraf şirketlerin ticaret unvanları:

Devralan Şirket : Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Devrolan Şirket : Metro Turizm Otelcilik Ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.

4.2. Birleşme taraf şirketlerin kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numaraları:

Devralan Şirket : Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. –
 İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü- 343593-0
Devrolan Şirket : Metro Turizm Otelcilik Ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.
 İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü- 593975-0

4.3. Birleşme taraf şirketlerin kuruluş tarihleri ve süresiz değilse, öngörülen süreleri:

Devralan Şirket : Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
 01.03.1996 - Süresiz
Devrolan Şirket : Metro Turizm Otelcilik Ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.
 07.04.2000 – Süresiz

4.4.Birleşmeye taraf şirketlerin hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve fax numaraları:

DEVROLAN ŞİRKET	Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Hukuki Statüsü	Payları Borsa İstanbul'da işlem gören halka açık anonim şirket
Tai Olduğu Mevzuat	Türkiye Cumhuriyeti Kanunları
Kurulduğu Ülke	Türkiye Cumhuriyeti
Kayıtlı Merkez Adresi	1.Levent, Büyükdere Cad. No. 171 Metrocity A Blok Kat.17 Şişli/İSTANBUL
İnternet Adresi	www.avrasyagyo.com.tr
Telefon Numarası	0(212) 344 12 88
Fax numarası	0(212) 344 12 86

DEVROLAN ŞİRKET	Metro Turizm Otelcilik Ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.
Hukuki Statüsü	Anonim Şirket
Tai Olduğu Mevzuat	Türkiye Cumhuriyeti Kanunları
Kurulduğu Ülke	Türkiye Cumhuriyeti
Kayıtlı Merkez Adresi	Cumhuriyet Mahallesi Reşadiye Cad. Legend Otel Sit. No: 14 Beykoz/İSTANBUL
İnternet Adresi	Yoktur.
Telefon Numarası	Yoktur.
Fax numarası	Yoktur.

4.5. Birleşme taraf şirketlerin sermayesi hakkında bilgiler:

Devrolan Şirket : Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

- a. **Kayıtlı Sermaye Tavanı** : 360.000.000,00 TL (ÜçYüzAltmışMilyonTürkLirası)
b. **Çıkarılmış Sermaye** :111.600.000,00TL
(YüzOnBirMilyonAltıYüzBinTürkLirası)

Şirketin 360.000.000,00 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde çıkarılmış sermayesi 111.600.000,00 TL olup, her biri 1 Krş (Bir Kuruş) itibari değerinde tamamı hamiline yazılı 930.000 adedi A Grubu ve 11.159.070.000 adedi B Grubu olmak üzere toplam 11.160.000.000 adet paya bölünmüştür. Söz konusu çıkarılmış sermayenin tamamı muvazaadan ari şekilde tamamen ödenmiş olup, bu husus SMMM Ahmet Afkan tarafından hazırlanan 20.11.2025 tarihli, 2025/18 sayılı "Sermayenin Ödendiğinin Tespitine Ait Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Raporu" ile tespit edilmiştir.

c. Son Durum İtibariyle Çıkarılmış Sermayenin Ortaklar Arasında Dağılımı

Pay Sahibi	Sermaye Tutarı (TL)	İtibari Değeri (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Oy Hakkı Oranı (%)
Metro Avrasya Investment Georgia Anonim Şirketi	41.689.499,15	0,01	37,36	37,36
Metro Menkul Değerler A.Ş.	11.761.991,75	0,01	10,54	10,54
Barlas Ünal	5.995.548	0,01	5,37	5,37
Diğer	52.152.961,1	0,01	46,73	46,73
TOPLAM	111.600.000,00	0,01	100	100

Devrolunan Şirket : Metro Turizm Otelcilik Ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.

a. Esas Sermaye : 960.000,00 TL (DokuzYüzAltmışBinTürkLirası)

Şirketin esas sermayesi 960.000,00 TL olup, her biri 100,00 TL nominal değerde 9.600 adet paya ayrılmıştır. Paylar arasında herhangi bir imtiyaz ve grup ayrımı yoktur. Şirket sermayesinin tamamı ödenmiş olup, bu husus SMMM Ahmet AFKAN tarafından hazırlanan 20.11.2025 tarihli, 2025/20 sayılı “Sermayenin Ödendiğinin Tespitine Ait Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Raporu” ile tespit edilmiştir.

b. Son Durum İtibariyle Çıkarılmış Sermayenin Ortaklar Arasında Dağılımı

Pay Sahibi	Sermaye Tutarı (TL)	İtibari Değeri (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Oy Hakkı Oranı (%)
Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	960.000,00 TL	100,00	100	100

4.6. Birleşmeye taraf şirketlerin kayıtlı sermaye tavanı:

Devralan Şirket : Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Kayıtlı Sermaye Tavanı : 360.000.000,00 TL (ÜçYüzAltmışMilyonTürkLirası)

Devrolunan Şirket : Metro Turizm Otelcilik Ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.

Kayıtlı sermaye sistemine tebi olmayıp, esas sermaye sistemine tabidir.

4.7. Birleşmeye taraf şirketlerin mevcut durum itibariyle paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Devralan Şirket : Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirketin 360.000.000,00 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde çıkarılmış sermayesi 111.600.000,00 TL olup, her biri 1 Krş (Bir Kuruş) itibari değerinde tamamı hamiline yazılı 930.000 adedi A Grubu ve 11.159.070.000 adedi B Grubu olmak üzere toplam 11.160.000.000 adet paya bölünmüştür.

Şirket payları 08.07.1996 tarihinden itibaren Borsa İstanbul A.Ş. Ana Pazar'da AVGYO kodu ile işlem görmektedir. Şirketin 11/12/2025 tarihi itibariyle sermayesinin %52,08'ine tekabül eden 58.121.525,79-TL nominal değerinde fiili dolaşımda payı bulunmaktadır.

Devrolunan Şirket : Metro Turizm Otelcilik Ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.

Payları borsada işlem görmemekte olup, bu yönde bir başvurusu bulunmamaktadır.

4.8. Birleşmeye taraf şirketlerin ana faaliyet konuları:

Devralan Şirket : Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 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 ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklara yatırım yapmak ve Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca izin verilen diğer faaliyetlerde bulunmak üzere kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.

Devrolunan Şirket : Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.

Turistik oteller, moteller, apart otel, tatil köyleri, kamp yerleri tesis ve inşa edilmesi, satın alınması, üçüncü şahıslara kiralanması veya bunlardan kiraya tutulması, Turistik işletmeyle ilgili intifa ve irtifak hakları, tahsisler ve diğer ayni ve şahsi hakların kabul ve tesisler ve diğer ayni ve şahsi hakların kabul ve tesis edilmesi, turistik seyahat organizasyonların yapılması, Turizm ve otel işletmeciliği gereği her türlü malların kara, deniz ve hava ulaştırma araçlarına ve konu ile ilgili diğer cihaz makine ve tesislerin yurt içinde ve yurt dışında sağlanması ve her türlü araç kiralama hizmetlerinin yapılması, otel, apart otel, motel ve kamp yeri gibi tesislerde yiyecek, içecek servisleri ve benzeri iş yerlerinin bizzat ve kiraya vermek, kiralamak suretiyle işletilmesi,

Petrol ve petrol ürünü, fueloil mazot, LPG, akarkayıt alımı, satımı dahil ticari ihracatı ve ithalatı yapmak, benzin ve akaryakıt istiasyonları, yıkama servisleri ve müştemilatları kurarak, kiralarak veya imal ederek akaryakıt satış ve pazarlaması yapmak vb. esas sözleşmede belirtilen faaliyet konuları.

5. YÖNETİM KURULU ÜYELERİ

Devralan Şirket : Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda Şirkette Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Çiğdem ÖZTÜRK PULATOĞLU	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Üyeliği	3 yıl / 2 yıl 6 ay	-	-
Ceren DEŞEN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Genel Müdür Yardımcısı ve Yatırımcı İlişkiler Bölümü Yöneticisi- Yönetim Kurulu Üyeliği	3 yıl / 2 yıl 6 ay	-	-
Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyeliği	3 yıl / 2 yıl 6 ay	-	-
Hasan Tuncay EROL	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur.	3 yıl / 2 yıl 6 ay	-	-
Ahmet SERPİL	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur.	3 yıl / 2 yıl 6 ay	-	-

Devrolunan Şirket : Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda Şirkette Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Yağmur ÖZTÜRK	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyeliği	3 yıl/ 1 yıl 1 ay	-	-
Ayten ÖZTÜRK ÜNAL	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyeliği	3 yıl/ 1 yıl 1 ay	-	-

6. ANA ORTAKLAR

6.1. Birleşme/Bölünmeye taraf şirketlerin son genel kurul toplantısı ve son durum itibariyle sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak % 5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı:

Devralan Şirket : Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket payları 08.07.1996 tarihinden itibaren Borsa İstanbul A.Ş. Ana Pazar’da AVGYO kodu ile işlem görmektedir. Bu çerçevede doğrudan %5 ve daha fazla payı olan pay sahiplerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	11/12/2025		11/12/2025	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Metro Avrasya Investment Georgia Anonim Şirketi	41.689.499,15	37,36	41.689.499,15	37,36
Metro Menkul Değerler A.Ş.	11.761.991,75	10,54	11.761.991,75	10,54
Barlas Ünal	5.995.548	5,37	5.995.548	5,37
Diğer	52.152.961,1	46,73	52.152.961,1	46,73
TOPLAM	111.600.000,00	100	111.600.000,00	100

- a. Dolaylı pay sahipliğine ilişkin olarak güncel durum itibariyle **Metro Avrasya Investment Georgia Anonim Şirketi**’nin ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Metro Avrasya Investment Georgia Anonim Şirketi’nin Ortaklık Yapısı		
Pay Sahibi	Grubu	Tutarı
Galip ÖZTÜRK	A	50.000.000
Galip ÖZTÜRK	B	33.350.000
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	B	416.650.000
TOPLAM		500.000.000

- b. Dolaylı pay sahipliğine ilişkin olarak güncel durum itibariyle **Metro Menkul Değerler A.Ş.**’nin ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Metro Menkul Değerler A.Ş. Ortaklık Yapısı				
Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	11/12/2025		11/12/2025	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU	199.000.000,00	100	199.000.000,00	100
TOPLAM	199.000.000,00	100	199.000.000,00	100

Devrolunan Şirket : Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.

Aşağıdaki tabloda yer aldığı üzere, Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.’nin tek pay sahibi Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’dir.

Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	11/12/2025		11/12/2025	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	960.000,00	100	960.000,00	100

Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.’nin tek pay sahibi Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olması sebebiyle, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin dolaylı yoldan ortakları aynı oranda Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.’nin de dolaylı yoldan ortaklarıdır.

6.2. Birleşmeye taraf şirketlerin sermayelerindeki veya toplam oy hakları içindeki payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri:

Yoktur.

6.3. Birleşmeye taraf şirketlerin sermayelerini temsil eden paylar hakkında bilgi:

Devralan Şirket : Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Hamiline	Yönetim Kuruluna Aday Gösterme İmtiyazı Fatma Öztürk Gümüşsu	0,01	9.300,00	0,01
B	Hamiline	Yoktur	0,01	111.590.700	99,99
			TOPLAM	111.600.000,00	100

Şirketin Esas Sözleşmesi’ne göre; A grubu payların yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. B grubu payların hiçbir imtiyazı yoktur. Paylara tanınmış herhangi bir intifa hakkı bulunmamaktadır.

Esas sözleşmenin “Yönetim Kurulu ve Görev Süresi” başlıklı 14. Maddesi uyarınca; (A) grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 3 adedi (A) Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından ve diğer üyeler ise Sermaye Piyasası Mevzuatı’nın öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara

uyularak, Genel Kurul tarafından serbestçe seçilir. Bunun dışında (A) Grubu paylara herhangi bir imtiyaz tanınmamıştır. Görev süresi sona eren Yönetim Kurulu Üyeleri ve Bağımsız Üyeler, yeniden Yönetim Kurulu Üyeliği'ne ve Bağımsız Üyelige seçilebilirler. Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmış bir kişi, yönetim kuruluna bağımsız üye olarak atanamaz.

Devrolunan Şirket : Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
-	Nama	Yoktur	100,00	960.000,00	100
			TOPLAM	960.000,00	100

Şirket Esas Sözleşmesinde paylara tanınmış herhangi bir imtiyaz ya da intifa hakkı bulunmamaktadır.

7. BİRLEŞME/BÖLÜNME İŞLEMİ HAKKINDA BİLGİ

7.1. Birleşme/Bölünmeye esas finansal tabloların tarihi:

II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin ilgili hükümleri kapsamında, birleşmeye taraf şirketlerin SPK'nın muhasebe standartlarına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde hazırlanmış 30.06.2025 tarihli finansal tabloları esas alınmaktadır.

7.2. Yönetim organı kararları

Devralan Şirket : Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 05.11.2025 tarih ve 2025/40 sayılı yönetim kurulu kararı esas alınmıştır.

Devrolunan Şirket : Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.'nin 05.11.2025 tarih ve 2025/04 sayılı yönetim kurulu kararı esas alınmıştır.

7.3. İşlemin niteliği

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.'nin sermayesini temsil eden paylarının ve oy haklarının tamamına (%100) sahip olması nedeniyle, söz konusu birleşme işlemi, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 05.11.2025 tarihli, 2025/40 sayılı yönetim kurulu kararı ile Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nın seri II-23-2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin 13. Maddesi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu (TTK)'nın 155/1-a ve 156/1. Maddesi ve Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK)'nın 17 ila 20. Maddeleri hükümleri ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine göre, kolaylaştırılmış usulde birleşme hükümleri çerçevesinde Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.'nin Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından tüm aktif ve pasifleriyle birlikte bir bütün halinde devir alınması suretiyle gerçekleştirilecektir.

Bu kapsamda birleşme işlemi anılan maddelere uygun olarak;

- a. Türk Ticaret Kanunu'nun 146. maddesinde ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri 11- No 23.2 sayılı "Birleşme ve Bölünme Tebliği"nin 9. maddesinde düzenlenen Birleşme Sözleşmesinin hazırlanması suretiyle,
- b. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri II- No 23.2 sayılı "Birleşme ve Bölünme Tebliği"nin 13. maddesi çerçevesinde, birleşme raporu, bağımsız denetim raporu hazırlanmasına ve uzman kuruluş görüşü alınmasına gerek olmaksızın,
- c. Türk Ticaret Kanunu'nun 149.maddesinde düzenlenen inceleme hakkı duyurusunun yapılmasına gerek olmaksızın,
- d. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 16.12.2014 tarih ve 35/1207 sayılı ilke kararı uyarınca, II-23.2 sayılı "Birleşme ve Bölünme Tebliği"nin 8.maddesinin ikinci fıkrasında sayılan belgelerin kamuya açıklanmasına ilişkin 30 günlük süre uygulanmaksızın,
- e. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri II- No 23.2 sayılı "Birleşme ve Bölünme Tebliği"nin 5. maddesi uyarınca Duyuru Metni hazırlanması suretiyle,
- f. Birleşmeye taraf şirketlerin genel kurullarının onayına sunulmasına gerek olmaksızın,
- g. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri II- No 23.3 sayılı "Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği"nin 15/ç maddesi uyarınca pay sahipleri açısından Ayrılma Hakkı doğmaksızın gerçekleştirilecektir.

Birleşme işlemi, taraf şirketlerin yönetim kurullarının onayına sunulacaktır.

7.4. İşlemin koşulları

Birleşme işlemine ilişkin olarak, işbu duyuru metninin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanması ve akabinde devralan ve devrolunan şirketlerin birleşmeyi onaylamak için yönetim kurulu kararı alması ve bu hususun İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil ettirilmesi suretiyle birleşme işlemi gerçekleştirilecektir.

7.5. Öngörülen aşamalar

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.'nin sermayesini temsil eden paylarının ve oy haklarının tamamına (%100) sahip olması nedeniyle, söz konusu birleşme işlemi Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin 13. maddesinde, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu (TTK)'nın 155. maddesinde ve Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK)'nın 17. ve 20. maddelerinde düzenlenen kolaylaştırılmış birleşme hükümleri çerçevesinde kolaylaştırılmış usulde yapılmaktadır.

- a. Birleşmeye taraf Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş. tarafından 7.2 numaralı maddede belirtilen yönetim kurulu kararları alınmıştır.
- b. Birleşme işlemi tarafları arasında 11/12/2025 tarihli Birleşme Sözleşmesi imzalanmıştır.
- c. Birleşme işlemine ilişkin işbu Duyuru Metni onayı talebiyle Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulacaktır.
- d. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 16.12.2014 tarih ve 35/1207 sayılı ilke kararı uyarınca II-23.2 sayılı "Birleşme ve Bölünme Tebliği"nin 8. Maddesinin ikinci fıkrasında sayılan belgelerin kamuya açıklanmasına ilişkin 30 günlük süre uygulanmayacaktır.
- e. Kolaylaştırılmış usulde gerçekleşecek birleşme işlemi, birleşmeye taraf şirketlerin genel kurullarının onayına sunulmaksızın yönetim kurullarının onayına tabi olacaktır.
- f. Birleşme işlemi ilgili Ticaret Sicil Müdürlüklerinde tescil ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan ettirilecektir.

- g. Türk Ticaret Kanunu'nun 157. Maddesi çerçevesinde alacaklılara Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde 7'şer (yediser) gün arayla 3 (üç) defa ve şirketlerin www.avrasyagyo.com.tr adresli İnternet sitesine konulacak ilan ile bildirim yapılacaktır.

7.6. Gerekçesi

Yönetim kurulları aşağıda belirtilen birleşme gerekçeleri ve hedeflere ulaşılabacağı hususunda mutabıklardır:

Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.'nin, 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu, 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu, 6362 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili sair mevzuat çerçevesinde payları borsada işlem gören ve Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.'nin paylarının ve oy haklarının tamamına (%100) sahip Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bünyesinde birleşmesiyle, operasyonlarının tek bir şirkette toplanarak sinerji oluşturulması amaçlanmaktadır. Böylelikle, şirketlerin aynı ticari yapı altında faaliyet göstermeleri, hukuki yapının sadeleşmesine, kurumsal yönetim, verimlilik ve etkinliğin artırılmasına, operasyonel ve sabit giderlerden tasarruf sağlanarak maliyet avantajı elde edilmesine imkan sağlayacaktır.

Ayrıca mevcut durumda da Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.'nin paylarının tamamına (%100) sahiptir ve bu durumda hem yönetim şeklinde hem de konsolide finansal tablolarda şirketler bir bütün olarak gösterilmektedir.

7.7. Pay sahiplerinin bilgilendirilmesi ve inceleme hakları,

Birleşme işlemi, kolaylaştırılmış usulde gerçekleştirildiğinden TTK'nın 156. maddesi uyarınca, şirketlerin TTK'nın 149. maddesinde düzenlenen pay sahiplerine inceleme hakkını sağlama yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 16.12.2014 tarih ve 35/1207 sayılı ilke kararı uyarınca, Seri II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin 8'inci maddesinin ikinci fıkrasında sayılan belgelerin kamuya açıklanmasına ilişkin 30 günlük süre uygulanmayacaktır.

SPK'nın Seri II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği çerçevesinde birleşme işlemine ilişkin olarak Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından kamuya açıklanması gereken hususlar, Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda ve Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İnternet sitesinde (www.avrasyagyo.com.tr) yayımlanacaktır.

7.8. Sermaye artırımı/azaltım ve esas sözleşme madde tadiline ilişkin yönetim organı kararları hakkında bilgi,

Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.'nin tek pay sahibinin Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. oluşu ve her iki Şirketin Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. çatısı altında kolaylaştırılmış şekilde birleşiyor olması nedeniyle sermaye artırımı/azaltım ve esas sözleşme madde tadili yapılmayacaktır.

7.9. İşlemin taraflara yüklediği borç ve yükümlülükler ile söz konusu yükümlülüklerin yerine getirilmemesi durumunda tarafların katlanacağı sonuçlar,

- a. 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 20. Maddesi gereğince, birleşmenin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan tarihinden itibaren 30 (otuz) gün içerisinde, Devrolunan Şirket'in devir tarihi itibarıyla ortaya çıkan kazançlarını ihtiva eden Kurumlar Vergisi Beyannamesi (bundan böyle "Devir Beyannamesi" olarak anılacaktır.) ekinde bilanço ve gelir tabloları ile birlikte müştereken imzalanarak iki örnek halinde Devrolunan Şirket'in bağlı bulunduğu Vergi Dairesi'ne ibraz edilecektir. Söz konusu Devir Beyannamesi'ne Devralan Şirket'in, Devrolunan Şirket'in tahakkuk etmiş ve edecek tüm vergi borçlarını ödeyeceğini ve diğer vecibelerini yerine getireceğini bildiren taahhütnamesi eklenecektir. İlgili Vergi Dairesi'nin ayrıca teminat istemesi halinde, Devralan Şirket gerekli teminatı da verecektir.
- b. Birleşme sonucunda tasfiyesiz olarak infisah edecek Devrolunan Şirket'in üçüncü şahıslara olan tüm borçları, Türk Ticaret Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde zamanında ve vadelerinde Devralan Şirket tarafından tam ve eksiksiz olarak ödenecektir. TTK'nın 157. maddesi uyarınca birleşmeye katılan şirketlerin alacaklıları birleşmenin hukuken geçerlilik kazanmasından itibaren 3 (üç) ay içerisinde istemde bulunurlarsa, Devralan şirket bu kişilerin alacaklarını teminat altına alır. Birleşmeye katılan şirketler, alacaklılarına Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yedişer gün aralıklarla 3 (üç) defa yapacakları ilanla ve ayrıca İnternet sitelerine (www.avrasyagyo.com.tr) konulacak ilanla haklarını bildirirler. Diğer alacaklıların zarara uğramayacaklarının anlaşılması halinde, yükümlü şirket teminat göstermek yerine borcu ödeyebilir.
- c. Devrolunan Şirket'in, vadesi geldiği halde alacaklıların müracaat etmemesi nedeniyle ödenmemiş olan borçları ile vadesi gelmemiş ve/veya ihtilaflı borçlarına ilişkin olarak Türk Ticaret Kanunu'nun 541. maddesi çerçevesinde hareket edilecektir.
- d. Birleşmenin tescil olacağı tarih itibarıyla devrolan Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş. personeli tüm hak ve yükümlülükleri dahilinde Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye devrolacaktır. Devrolan Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş. ve devralan Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. çalışanlarının haklarında herhangi bir değişiklik olmayacaktır."
- e. Taraflar, birleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini ve ayrıca birleşmeye ilişkin olarak Türk Ticaret Kanunu, Kurumlar Vergisi Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve bu kanunlara ilişkin ilgili mevzuat kapsamında öngörülen tüm yükümlülüklerini eksiksiz olarak yerine getirmeyi taahhüt ederler. Birleşmenin herhangi bir nedenle gerçekleşmemesi halinde, işbu yükümlülüğü yerine getirmeyen taraf, bu nedenle diğer tarafın maruz kalabileceği zarar ve ziyayı ödemeyi kabul etmiştir.

8. BİRLEŞME İŞLEMİNE İLİŞKİN DİĞER HUSUSLAR

Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.'nin tek pay sahibinin Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. oluşu ve her iki Şirketin Kurul'un seri II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin 13. Maddesi uyarınca Kolaylaştırılmış Usulde Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. çatısı altında birleşiyor olması nedeniyle; birleşme işlemi, halka açık Devralan Şirket paylarından Devrolunan Şirket ortaklarına pay verilmesini gerektirmemektedir.

9. EKLER

9.1. Birleşmeye taraf şirketlerin Kurul düzenlemeleri uyarınca karşılaştırmalı olarak hazırlanan işleme esas finansal tabloları:

Birleşmeye taraf Şirketlerden Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin birleşmeye esas 30.06.2025 tarihli konsolide finansal tabloları Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda 14.08.2025 tarihinde açıklanmıştır. İlgili açıklamaya aşağıdaki linkten ulaşılabilir.

<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1478596>

9.2. Birleşme işlemi sonrası açılış bilançosu:

Birleşme sonrası Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin konsolide bilançosunda bir değişiklik olmayacağı için açılış bilançosu olarak 30.06.2025 tarihli Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin konsolide bilançosu 9.1'de sunulmuştur.

**AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**METRO TURİZM OTELCİLİK VE
PETROL ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.**