

Türkiye piyasasını 1998 yılından bu yana takip eden Mergermarket¹¹ veri tabanına bakıldığında ise Ünlü & Co Grubu, 1998'den günümüze kadar tamamladığı 110 adet işlem ile Türkiye'de bu alanda lider konumdadır. (Kaynak: Mergermarket, <https://www.unluco.com/yatirimci-iliskileri/izahname>)

Ayrıca, Ünlü & Co Grubu, 2010 yılından günümüze halka arzlar, tahsisli ve blok satışlarda 3 milyar ABD Doları işlem hacmi ile lider pozisyonda olup bu işlemlerin büyük çoğunluğunda tek yetkili aracı olarak görev almıştır. (Kaynak Bloomberg, <https://www.unluco.com/yatirimci-iliskileri/izahname>).

6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

6.2.1. İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla İhraççı'nın önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

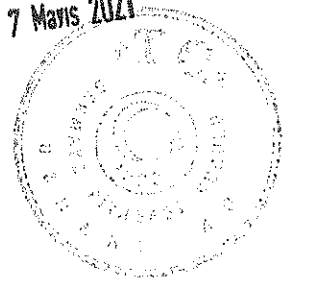
6.2.3. İhraççı'nın yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında İhraççı'yı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:

Şirket, 5 Eylül 2018 tarihinde yatırım bankasına dönüşmek amacıyla uluslararası denetim ve danışmanlık şirketlerinden danışmanlık hizmeti alarak BDDK'ya başvuruda bulunmuş; ancak Bankacılık Kanunu dönüşüme açıkça izin vermediğinden başvuru daha sonra geri çekilmiştir. Bununla birlikte Şirket, yatırım bankası kurmaya ilişkin çalışmalarını sürdürmektedir. Şirket ilgili yatırım bankası lisansının başvurusunun yapılması için çalışmalara başlamış olup halka arzı takiben çalışmalarını tamamlayıp ilgili başvuruyu yapmayı planlamaktadır.

6.2.4. İhraççı'yla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar vb. ile bunların koşulları hakkında bilgi:

Yoktur.

27 Mayıs 2021



¹¹ Mergermarket, küresel piyasalarda birleşme ve devralma işlemlerine ilişkin bilgi toplayan ve söz konusu bilgilerden hareketle sektör istatistikleri oluşturan bir veri tabanıdır.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
UNLU & CO
Yatırım Holding A.Ş.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

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

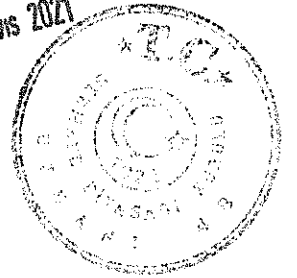
GENEL BAKIŞ

1996 yılında bir kurumsal finansman (*corporate finance*) danışmanlık şirketi olarak kurulan Ünlü & Co Grubu, yerli ve yabancı, bireysel ve kurumsal yatırımcılara finans sektöründe çeşitli hizmetler ve çözümler sunmaktadır. Ünlü & Co Grubu, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yurt içi ve yurt dışında toplam 467 çalışanı ve yerli ve yabancı iştirakleri ile Türkiye’nin yanı sıra ABD’nin New York eyaleti ve Birleşik Krallık’ın Londra şehrinde hizmet vermektedir. Unlu Securities Inc., sahip olduğu dar yetkili aracı kurum lisansı sayesinde ABD piyasalarında menkul kıymetlerin pazarlanması, satışı, SGMK ile pay senetlerine ilişkin özel emirlerin yerine getirilmesi ve bağlı üçünü tarafların araştırma raporlarının dağıtımına yetkilidir. Unlu Securities UK Limited ise Birleşik Krallık’ta faaliyet gösteren borç yatırım fonları ile ilişki kurulması ve yurt içinde finansman ihtiyacı bulunan kuruluşlara alternatif finansman kanalları sağlanması için faaliyetler yürütmektedir.¹²

Ünlü & Co Grubu; yurt içi ve yurt dışında kurumsal finansman danışmanlığı, kurumsal satış ve araştırma, bireysel ve kurumsal yatırım danışmanlığı ve portföy yönetimi, tahsili gecikmiş alacak yönetimi de dâhil olmak üzere birçok branşta finansal danışmanlık ve aracılık hizmeti sunmaktadır. Bu danışmanlık hizmetlerinin yanı sıra, Ünlü & Co Grubu, kurumsal satış ve araştırma hizmetleri kapsamında, satış, sermaye piyasası işlemlerinde aracılık ve hazine işlemleri gerçekleştirirken; bireysel ve kurumsal yatırım danışmanlığı ve portföy yönetimi başlığı altında, bireysel ve kurumsal müşterilerine yatırım danışmanlığı ve portföy yönetimi hizmetleri sağlamaktadır. Son olarak, Ünlü & Co Grubu tahsili gecikmiş alacak yönetimi başlığı altında, hâlihazırda Türkiye’de yerleşik bankaların bireysel, KOBİ ve kurumsal tahsili gecikmiş alacak portföylerini devralmak suretiyle alacak yönetimi alanında faaliyet göstermektedir.

Ünlü & Co Grubu, tecrübeli üst düzey yönetimi ve çalışan kadrosuyla müşterilerine değer katmayı hedefleyen hizmet ve çözümler sunmaktadır. Bu kapsamda Ünlü & Co Grubu; bireysel ve kurumsal müşterileri için hem yurt içinde hem de yurt dışında finansal hizmetler bağlamında farklı portföyler ve ürün gamlarında hizmet vermiş ve aynı zamanda danışmanlık ve aracılık hizmeti sunduğu müşterilerinin memnuniyetini Ünlü & Co Grubu faaliyetlerinin odağına koymayı amaçlamıştır.

27 Mart 2021



¹² Ünlü Menkul Değerler’in bağlı ortaklıkları arasında yer alan Unlu Securities Inc. ve Unlu Securities UK Limited’in son üç yıl itibarıyla mevcut faaliyetleri ve elde ettiği gelirler göz önüne alındığında bu şirketlerin, Şirket’in toplam brüt kârına doğrudan bir katkısı bulunmamakla birlikte, söz konusu şirketlerce yurt dışı piyasalarda sahip olunan lisanslar vasıtasıyla yurt dışında yerleşik fon arz edenler ile bağlantı kurularak bu kişilerden fon tesis edilmesi ve fon tesisi süreçlerinin hızlandırılması sağlanmaktadır.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
ÜNÜ & CO
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Hizmetler

Ünlü & Co Grubu, hizmet verdiği sektörlerdeki faaliyetlerini kurumsal finansman danışmanlığı, kurumsal satış, bireysel ve kurumsal yatırım danışmanlığı ve portföy yönetimi ve tahsili gecikmiş alacak yönetimi olmak üzere dört ana iş kolu altında sürdürmektedir.

Ünlü & Co Grubu'nun brüt kârı hem proje bazlı gelirlerden hem de sürekli gelirlerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2018, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 mali yılları itibarıyla Ünlü & Co Grubu'nun elde etmiş olduğu sürekli gelirlerin toplam brüt kâr içerisindeki oranı, %62,6, %74,7 ve %77,1 olarak gerçekleşmiştir. Ünlü & Co Grubu'nun 31 Aralık 2018, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 mali yılları itibarıyla elde etmiş olduğu proje bazlı gelirlerin toplam brüt kâr içerisindeki oranı ise %37,4, %25,3 ve %22,9 olarak gerçekleşmiştir.

Brüt Kâr	2018 (Bin TL)	Brüt Kâr oranı (%)	2019 (Bin TL)	Brüt Kâr oranı (%)	2020 (Bin TL)	Brüt Kâr oranı (%)
Kurumsal Finansman Danışmanlığı	36.909	22,9	43.880	25,2	35.396	14,6
Satın Alma ve Birleşme Danışmanlığı	26.291	16,3	42.943	24,7	34.582	14,3
Birincil ve İkincil Halka Arz ve Blok Satışlar & Borçlanma Araçları Piyasası Danışmanlığı	10.618	6,6	937	0,5	814	0,3
Kurumsal Satış ve Araştırma	29.622	18,4	7.606	4,4	25.927	10,7
Bireysel & Kurumsal Yatırım Danışmanlığı ve Portföy Yönetimi	21.732	13,5	25.256	14,5	57.794	23,9
DAHA Yatırım Danışmanlığı	9.600	6	17.590	10,1	36.126	14,9
Fon ve Portföy Yönetimi	12.132	7,5	7.666	4,4	21.668	9
Tahsili Gecikmiş Alacaklar	67.497	42	86.576	49,8	115.035	47,6
Diğer ⁽¹⁾	5.081	3,2	10.567	6,1	7.605	3,1
Toplam	160.841	100	173.885	100	241.757	100

(1) Şirket'in hazine işlemlerinden elde edilen gelirler

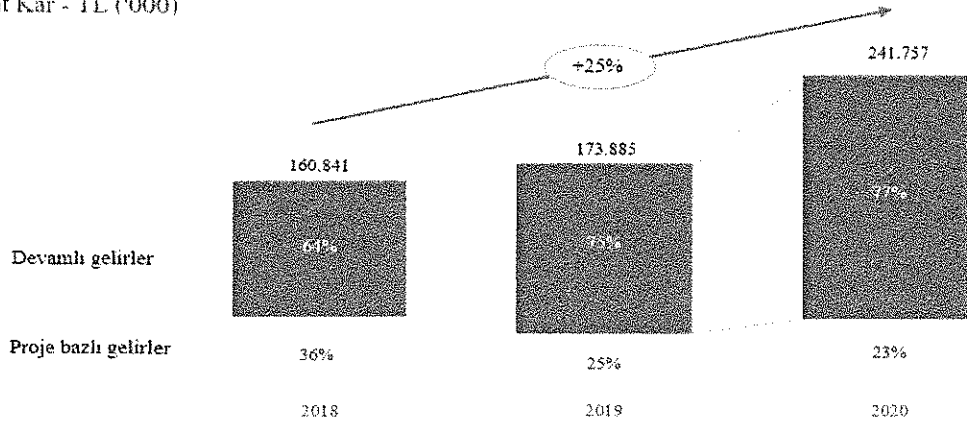
27 Mayıs 2021

YATIRIM MENKUL

YATIRIM MENKUL
Değerler A.Ş.
Sicil No: 27480
Ticaret Sicil No: 27480
Kurumlar Kanunu
1913-2016
Madeni Hukuk Kanunu
1913-2016

UNLU & CO
ONLU Yatırım Holding A.Ş.

Brüt Kar - TL ('000)



(Kaynak: Bağımsız Denetim Raporları¹³)

1. Kurumsal Finansman Danışmanlığı

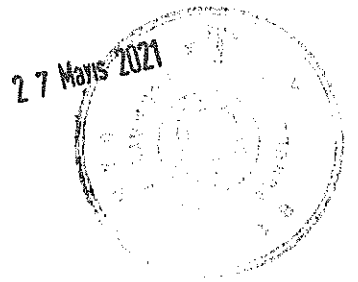
Kurumsal finansman danışmanlığı, 1996 yılından itibaren Ünlü & Co Grubu'nun finans sektöründe hizmet verdiği ana iş kollarından biridir. Ünlü & Co Grubu kurumsal finansman danışmanlığı hizmetleri kapsamında alıcı ve satıcı taraflara şirket satın alma ve birleşmeleri; halka arz; yurt içinde ve yurt dışında tahvil, bono, eurotahvil (*eurobond*), kredi bazlı borçlanma araçları (*credit-linked note*), paya dönüştürülebilir/değiştirilebilir tahviller (*convertible bond*), kira sertifikası/sukuk, varlığa dayalı menkul kıymetler ve sair borçlanma aracı ihraçları; borç, satın alma ve proje finansmanı, yapılandırılmış finansman, sermaye benzeri krediler ve finansal yeniden yapılandırma gibi işlemlerde finansal ve stratejik danışmanlık hizmetleri sunmaktadır.

Ünlü & Co Grubu 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kurumsal finansman danışmanlığı faaliyetlerini 24 çalışan ile sürdürmektedir.

Ünlü & Co Grubu'nun kurumsal finansman danışmanlığı brüt kârı, 31 Aralık 2018, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 itibarıyla sona eren mali yıllarda, sırasıyla 36,9 milyon Türk Lirası, 43,8 milyon Türk Lirası ve 35,4 milyon Türk Lirası olmuştur. Aynı mali dönemlerde söz konusu kurumsal finansman danışmanlığı brüt kârının, Ünlü & Co Grubu'nun toplam brüt kârına oranı ise sırasıyla %22,9, %25,2 ve %14,6 olmuştur.

1.1. Satın Alma ve Birleşme (*Mergers & Acquisitions*) Danışmanlığı

Ünlü & Co Grubu, şirket satın alma ve birleşme işlemlerine ilişkin finansal ve stratejik danışmanlık faaliyetlerini 1996 yılından beri sürdürmektedir.



¹³ Devamlı gelirler ve proje bazlı gelirlere ilişkin veriler, 31 Aralık 2018, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla sona eren mali yıllara ilişkin bağımsız denetim raporlarındaki veriler esas alınarak hazırlanmıştır.

YAPI KURUM YATIRIM MENKUL
Değerler A.Ş.
74
UNLU & CO
Finansman Holding A.Ş.

Ünlü & Co Grubu, şirket satın alma ve birleşme danışmanlığı faaliyetleri kapsamında Türkiye’de altyapıdan tüketim ürünleri ve perakende sektörlerine kadar birçok farklı sektörde hizmet veren şirketlerin hisselerinin satışıyla ilgili olarak alıcı ya da satıcı taraflara danışmanlık hizmeti sunmuştur. Ünlü & Co Grubu’nun, şirket satın alma ve birleşme danışmanlığı faaliyetleri kapsamındaki temel hedefleri dengeli bir müşteri portföyüne sahip olmaktır.

Ünlü & Co Grubu; 31 Aralık 2018, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 itibarıyla sona eren mali yıllarda, işlem tutarı toplam 2,410 milyar Türk Lirası¹⁴, 2,840 milyar Türk Lirası¹⁵ ve 3,555 milyar Türk Lirası¹⁶’na karşılık gelen işleme ilişkin birleşme ve devralma danışmanlığı hizmeti sunmuştur.

Ünlü & Co Grubu’nun şirket satın alma ve birleşme danışmanlığı brüt kârı, 31 Aralık 2018, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 itibarıyla sona eren mali yıllarda, sırasıyla 36,4 milyon Türk Lirası, 42,9 milyon Türk Lirası ve 35,4 milyon Türk Lirası olmuştur.

Ünlü & Co, kurulduğu 1998 yılından 2020 yılı faaliyet dönemi sonuna kadar 110 adet şirket satın alma ve birleşme işleminde danışman olarak yer almıştır.

Ünlü & Co Grubu’nun bu kategoride hizmet sunduğu işlemlerden bazıları aşağıda sayılmaktadır:

- Ünlü & Co Grubu; 2020 yılında Koç Holding A.Ş.’nin sahibi olduğu Tat Gıda Sanayi A.Ş.’nin süt ve süt ürünleri işkolunun SEK markası da dâhil olmak üzere tamamını, 240 milyon Türk Lirası bedel ile Çallı Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.’nin iştiraki olan CLA Süt ve Süt Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret A.Ş.’ye devri işleminde satıcı taraf finansal danışmanı olarak hizmet vermiştir.
- Ünlü & Co Grubu; 2020 yılında Yıldız Holding A.Ş. ve Gözde Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin iştiraki olan Kümaş Manyezit Sanayi A.Ş.’nin sermayesini temsil eden payların tamamının 340 milyon ABD Doları bedel ile Ordu Yardımlaşma Kurumu bünyesindeki Ereğli Demir ve Çelik Fabrikaları T.A.Ş.’ye devri işleminde satıcı taraf finansal danışmanı olarak yer almıştır.
- Ünlü & Co Grubu; 2020 yılında Olmuksan International Paper Ambalaj Sanayi ve Ticaret A.Ş.’nin yönetim kontrolüne sahip olan I.P. Container Holdings (Spain) S.L.’nin sahip olduğu ve Olmuksan International Paper Ambalaj Sanayi ve Ticaret A.Ş.’nin sermayesini temsil eden payların %90,38’inin 66,4 milyon Avro bedel ile Mondi Corrugated B.V.’ye devri işleminde satıcı taraf finansal danışmanı olarak yer almıştır.
- Ünlü & Co Grubu; 2019 yılında Betek Boya ve Kimya Sanayi A.Ş.’de Gözde Akpınar, DAW SE ve diğer gerçek kişilerin sahip olduğu ve Betek Boya ve Kimya Sanayi A.Ş.’nin

¹⁴ İlgili yıla ait işlem tutarı hesaplanırken 1 ABD Doları, 4.82 Türk Lirası olarak kabul edilmektedir.

¹⁵ İlgili yıla ait işlem tutarı hesaplanırken 1 ABD Doları, 5.68 Türk Lirası olarak kabul edilmektedir.

¹⁶ İlgili yıla ait işlem tutarı hesaplanırken 1 ABD Doları, 7.01 Türk Lirası olarak kabul edilmektedir.

27 Mayıs 2021

sermayesini temsil eden payların %99,8'inin 405 milyon ABD Doları bedel ile Nippon Paint Holdings Co. Ltd.'ye devri işleminde satıcı taraf finansal danışmanı olarak yer almıştır.

- Ünlü & Co Grubu; 2018 yılında Fraport IC İçtaş Terminal Yatırım ve İşletmeciliği A.Ş. ve Fraport IC İçtaş Havalimanı İşletme A.Ş.'de IC Holding A.Ş.'nin sahip olduğu ve Antalya Havalimanı'nı işleten şirketin toplam sermayesini temsil eden payların %49'unu 443 milyon ABD Doları bedel ile TAV Havalimanları Holding A.Ş.'ye devri işleminde satıcı taraf finansal danışmanı olarak yer almıştır.
- Ünlü & Co Grubu; 2017 yılında Akfen Holding A.Ş.'nin Türkiye'nin lider liman işletmecisi olan Mersin Uluslararası Limanı'nda sahip olduğu payların %40'ına tekabül eden kısmını Avustralyalı sermaye şirketi IFM Investors ve Singapurlu küresel liman işletmecisi PSA International firmasına 869 milyon ABD Doları tutarındaki satışında satıcı taraf danışmanı olarak yer almıştır.
- Ünlü & Co Grubu; İngiltere bisküvi pazarında faaliyet gösteren United Biscuits (UK) Limited'in, Yıldız Holding A.Ş. tarafından 2004 yılında yaklaşık 2 milyar GBP karşılığında satın alınması işleminde Yıldız Holding A.Ş.'nin finansal danışmanı olarak yer almıştır.

1.2. Halka Arzlarda Finansal Danışmanlık

Ünlü & Co Grubu, 2009 yılından beri ağırlıklı olarak yurtdışında yerleşik kurumsal yatırımcılara pazarlanan halka arz ve sair sermaye piyasası (*equity capital markets*) işlemlerine ilişkin finansal ve stratejik danışmanlık faaliyetleri sürdürmektedir. Ünlü & Co Grubu bu kapsamda, yurt içinde ve yurt dışında yer alan müşterilerinin Türkiye'de yerleşik olan şirketleri için sermaye piyasaları aracılığıyla alternatif finansmana ulaşım sağlamaktadır.

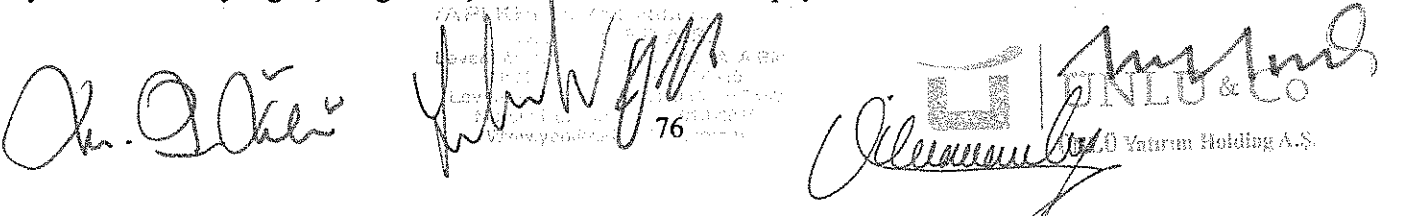
Ünlü & Co Grubu; 31 Aralık 2018 itibarıyla sona eren mali yılda, 2.294 milyon Türk Lirası tutara karşılık gelen hacme sahip işlemde halka arz danışmanlığı sunmuş ve yurt dışında yerleşik kurumsal yatırımcılara satış gerçekleştirmiştir.

Ünlü & Co Grubu, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 itibarıyla sona eren mali yıllarda ise olumsuz seyreden piyasa koşulları nedeniyle Borsa İstanbul'da yurtdışı kurumsal yatırımcılara pazarlanan herhangi bir halka arz gerçekleşmediği için bu kategoride herhangi bir danışmanlık hizmeti sunmamıştır. Söz konusu olumsuz seyrin Ünlü & Co Grubu'nun faaliyetleri üzerinde yaratabileceği olumsuz etkilerin önüne geçebilmek adına Ünlü & Co Grubu tarafından uygulanması planlanan stratejilere, bu başlık altında yer alan "Ünlü & Co Grubu'nun Gelecek İş Planları" bölümünde yer verilmiştir.

Ünlü & Co Grubu'nun halka arz işlemlerine ilişkin danışmanlık brüt kârı, 31 Aralık 2018 itibarıyla sona eren mali yılda 7 milyon Türk Lirası olmuştur. Bununla birlikte Ünlü & Co Grubu, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 itibarıyla sona eren mali yıllarda bu kategoriden herhangi bir kâr edememiştir.

Ünlü & Co Grubunun bu kategoride hizmet sunduğu işlemlerden bazıları aşağıda sayılmaktadır.

Ünlü & Co Grubu bu kategoride Şok Marketler Ticaret A.Ş.'nin halka arzında danışmanlık hizmetleri sağlamıştır ve eş global koordinatör sıfatıyla yer almıştır. Şok Marketler Ticaret A.Ş. halka arzı, yurt içi ve yurt dışı satışlar sonucunda 539 milyon ABD Doları büyüklüğe ulaşmış ve Türkiye'de son 10 yılda gerçekleşmiş en büyük birincil halka arz olmuştur. (Kaynak: SPK, <https://www.spk.gov.tr/Sayfa/AltSayfa/895>) Bu halka arzla Türkiye'ye 458 milyon ABD Doları yabancı sermaye girişi sağlanmıştır. Halka arz edilen payların %85'i, Ünlü & Co Grubu'nun



liderliğini yaptığı global konsorsiyum tarafından yurt dışı kurumsal yatırımcılara satılmış ve söz konusu paylar için toplamda 1,8 kat satın alma talebi gelmiştir. Şok Marketler Ticaret A.Ş.'nin halka arzında yer alan uluslararası yatırımcılar arasında gelişmekte olan emeklilik fonları, ülke yatırım fonları, ve risk (*hedge*) fonları bulunmaktadır. Aynı zamanda, Şok Marketler Ticaret A.Ş.'nin halka arzına yurt içi kurumsal ve yurt içi bireysel yatırımcılardan da, sırasıyla, 2,4 ve 2,5 kat satın alma talebi gelmiştir.

Ünlü & Co Grubu 2013 yılında kurumsal satış ve kurumsal finansman ekipleri ile Ülker Bisküvi Sanayi A.Ş.'nin sermayesini temsil eden payların %20'sini hızlandırılmış talep toplama yöntemi¹⁷ ile yurt dışı kurumsal yatırımcılara satışında Yıldız Holding A.Ş.'ye münhasır aracılık ve danışmanlık yapmıştır. Ülker Bisküvi Sanayi A.Ş.'nin sermayesini temsil eden payların %20'sine karşılık gelen arz büyüklüğü 430 milyon ABD Doları'na tekabül etmektedir.

Ünlü & Co Grubu; 2011 yılında organize toptan satış sektöründe faaliyet gösteren Bizim Toptan Satış Mağazaları A.Ş.'nin 255 milyon ABD Doları büyüklüğündeki halka arzında eş global koordinatör olarak rol almıştır. Halka arz edilen payların %80'i yurt dışında yerleşik kurumsal yatırımcılara satılmıştır.

Ünlü & Co Grubu; 2017 yılında Akfen Holding A.Ş.'nin sermayesini temsil eden payların %22,7'sini 276 milyon ABD Doları karşılığında aralarında devlet yatırım fonlarının da bulunduğu, 36 adet yabancı fona tahsisli olarak satmıştır. Ünlü & Co Grubu söz konusu işlemi münhasır aracı kurum olarak gerçekleştirmiştir.

1.3. Borçlanma Araçları Piyasası Danışmanlığı

Ünlü & Co Grubu, borçlanma araçları piyasası (*debt capital markets*) işlemlerine ilişkin finansal ve stratejik danışmanlık faaliyetlerini 2013 yılından beri sürdürmektedir. Ünlü & Co Grubu, borçlanma araçları piyasası danışmanlığı faaliyetleri kapsamında özel sektör şirketlerinin borçlanma ihtiyaçları için doğrudan tasarruf sahiplerine erişim sağlayan borçlanma araçları piyasasında, yurt içinde ve yurt dışında tahvil, bono, eurotahvil (*eurobond*), kredi bazlı borçlanma araçları (*credit-linked note*), paya dönüştürülebilir/değiştirilebilir tahviller (*convertible bond*), kira sertifikası/sukuk, varlığa dayalı menkul kıymetler ve sair borçlanma aracı ihraçları işlemlerinde danışmanlık ve aracılık faaliyetleri sunmaktadır.

Ünlü & Co Grubu; 31 Aralık 2018, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 itibarıyla sona eren mali yıllarda, sırasıyla 1, 5 ve 1 adet işleme ve işlem tutarı toplamda 170 milyon Türk Lirası, 20 milyon Türk Lirası ve 22,6 milyon Türk Lirası'na karşılık gelen borçlanma araçları piyasası işlemine danışmanlık sunmuştur. Söz konusu 7 adet işlemin tamamı; yurt içinde gerçekleşmiş ve tüm bu işlemlerde danışman ve aracı kurum olarak hizmet sunmuştur.

Ünlü & Co Grubu'nun borçlanma araçları piyasası danışmanlığı brüt kârı, 31 Aralık 2018, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 itibarıyla sona eren mali yıllarda, sırasıyla 3,7 milyon Türk Lirası, 1 milyon

27 Mayıs 2021

¹⁷ Hızlandırılmış talep toplama yöntemi (*accelerated book-building*) ile satış, halihazırda borsada işlem gören bir şirketin paylarının belirli sayıda yatırımcıya toptan satışını ifade etmektedir.

UNLU & CO
Yatırım Holding A.Ş.

Ünlü & Co Grubu'nun bu kategoride hizmet sunduğu işlemlerden bazıları aşağıda sayılmaktadır.

- #### 1.4. Borç, Satın Alma ve Proje Finansmanı Danışmanlığı

Ünlü & Co Grubu, kurumsal müşterilerine yurt içi ve yurt dışında borç, satın alma ve proje finansmanı temin edebilmeleri için stratejik ve finansal danışmanlık hizmetleri vermektedir. Ünlü & Co Grubu tarafından bu başlık altında danışmanlık verilen işlemler arasında proje finansmanı, satın alma finansmanı, yapılandırılmış finansman, sermaye benzeri krediler ve finansal yeniden yapılandırma işlemleri bulunmaktadır. Bu alandaki danışmanlık hizmetlerine ek olarak, Ünlü & Co Grubu tarafından risk yönetimi ve sermaye benzeri krediler (*mezzanine*) gibi sermaye bağlantılı konularda da danışmanlık hizmetleri verilmektedir.

78

Ünlü & Co Grubu, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 itibarıyla ise olumsuz seyreden piyasa koşulları nedeniyle bu kategoride sınırlı etkiye sahip bir danışmanlık hizmeti sunmuştur. Söz konusu olumsuz seyrin Ünlü & Co Grubu'nun faaliyetleri üzerinde yaratabileceği olumsuz etkilerin önüne geçebilmek adına Ünlü & Co Grubu tarafından uygulanması planlanan stratejilere, bu başlık altında yer alan "Ünlü & Co Grubu'nun Gelecek İş Planları" bölümünde yer verilmiştir.

Ünlü & Co Grubu'nun borç, satın alma ve proje finansmanı danışmanlığı brüt kârı, 31 Aralık 2018, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 itibarıyla sona eren mali yıllarda, sırasıyla 3,6 milyon Türk Lirası, 1 milyon Türk Lirası ve 1 milyon Türk Lirası olmuştur.

Ünlü & Co Grubu'nun bu kategoride hizmet sunduğu işlemler arasında gümrüksüz (*duty free*) mağazacılık faaliyetlerinde bulunan Gebr. Heinemann'ın iştiraki olan Unifree Dutyfree İşletmeciliği A.Ş.'nin İstanbul Havalimanı'nın gümrüksüz mağazacılık operasyonlarını üstlenmesi projesinin finansmanı işlemi yer almakta olup, Ünlü & Co Grubu bu işlemde finansal danışman ve koordinatör olarak yer almıştır. Söz konusu danışmanlık işlemi ile Unifree Dutyfree İşletmeciliği A.Ş.'nin 210 milyon Avro tutarındaki borcu yapılandırılmıştır.

2. Kurumsal Satış ve Araştırma

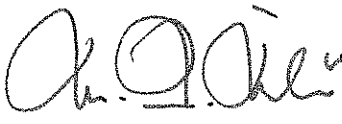
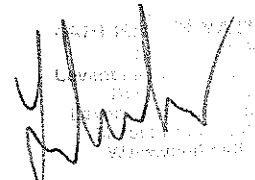
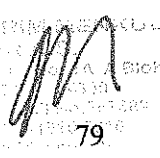
Kurumsal satış ve araştırma, Ünlü & Co Grubu'nun 2005 yılından beri finans sektöründe hizmet verdiği ana iş kollarından biridir. Ünlü & Co Grubu kurumsal satış ve araştırma faaliyetleri altında yurt içi ve yurt dışında teşkilatlanmış ve tezgahüstü sermaye piyasalarında aracılık faaliyetleri, sermaye piyasası araçlarına ilişkin blok satış hizmetleri, sermaye piyasaları alanında araştırma hizmetleri, vadeli işlem ve opsiyon piyasalarında aracılık hizmetleri, yüksek frekanslı işlemler (*high frequency trading*) ve doğrudan piyasa erişimi (*direct market access*) alanlarında hizmet sunmaktadır.

Kurumsal satış hizmetlerinin yürütülmesinde ise araştırma ekibi tarafından sunulan yurt içi ve yurt dışı piyasalara ilişkin raporlar ve analizler önem arz etmektedir. Araştırma ekibi aynı zamanda kurumsal finansman, bireysel ve kurumsal yatırım danışmanlığı ile portföy yönetimi alanında verilen hizmetlere ilişkin çalışmalar da yürütmektedir.

Ünlü & Co Grubu, kurumsal satış ve araştırma faaliyetleri kapsamında hem yurt içi hem de yurt dışı kurumsal yatırımcılara hizmet vermektedir. Ünlü & Co Grubu'nun yurt dışı kurumsal yatırımcı profili özellikle ABD, Avrupa ve Asya ülkeleri merkezli menkul kıymet yatırım fonları, risk (*hedge*) fonları ve emeklilik fonlarından oluşmaktadır. Ünlü & Co Grubu'nun yurt içi kurumsal yatırımcı profili ise Türkiye'de kurulmuş olan emeklilik fonları, portföy yönetim şirketleri, sigorta şirketleri ve diğer kurumsal yatırımcılardan oluşmaktadır.

Ünlü & Co Grubu, sermaye piyasası araçlarına ilişkin aracılık faaliyetleri kapsamında yurt içi ve yurt dışında hem Türk Lirası hem de yabancı para cinsinden sermaye piyasası ürünlerinin ihracı ve blok satış işlemleri de dâhil olmak üzere satışında hizmet vermektedir. Ünlü & Co Grubu 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bu kategoride, sermaye piyasası araçlarına ilişkin aracılık faaliyetlerini yedi çalışan ile sürdürmektedir.

Ünlü & Co Grubu, sermaye piyasası araçlarına ilişkin aracılık faaliyetleri kapsamında kurumsal finansman danışmanlığı ekibi ile birlikte, Şok Marketler Ticaret A.Ş.'nin 2018 yılında gerçekleştirdiği halka arzda eş global koordinatör; Bizim Toptan Satış Mağazaları A.Ş.'nin 2011 yılında gerçekleştirdiği halka arzda eş global koordinatör; Soda Sanayii A.Ş. hisselerinin 2016 yılında 101 milyon ABD Doları bedelle, Ülker Bisküvi Sanayi A.Ş. hisselerinin 2013 yılında 431 milyon ABD Doları bedelle ve Sabancı Holding A.Ş. hisselerinin 2009 - 2020 yılları arasında 1,11 milyar




79

27 Mayıs 2021

UNLU & CO
Yatırım Holding A.Ş.

ABD Doları bedelle ve hızlandırılmış talep toplama yöntemi (*accelerated book-building*) ile kurumsal nitelikli yatırımcıya satışında münhasır aracı kurum olarak yer almıştır.

Ünlü & Co Grubu, aynı zamanda, ABD'nin New York eyaletinde faaliyet gösteren Unlu Securities Inc. sahip olduğu dar yetkili aracı kurum lisansı sayesinde ABD piyasalarında menkul kıymetlerin pazarlanması, satışı, SGMK ile pay senetlerine ilişkin özel emirlerin yerine getirilmesi ve bağlı üçünü tarafların araştırma raporlarının dağıtımına yetkilidir. Unlu Securities UK Limited ise Birleşik Krallık'ta faaliyet gösteren borç yatırım fonları ile ilişki kurulması ve yurt içinde finansman ihtiyacı bulunan kuruluşlara alternatif finansman kanalları sağlanması için faaliyetler yürütmektedir. Ünlü & Co Grubu, bu sayede Unlu Securities Inc. ve Unlu Securities UK Limited vasıtasıyla yurt dışı yatırımcılara doğrudan ulaşma imkânına da sahiptir.

Ünlü & Co Grubu'nun kurumsal satış ve araştırma brüt kârı, 31 Aralık 2018, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 itibarıyla sona eren mali yıllarda, sırasıyla 29,6 milyon Türk Lirası, 7,6 milyon Türk Lirası ve 22,9 milyon Türk Lirası olmuştur. Kurumsal satış ve araştırma kategorisinin Ünlü & Co Grubu'nun brüt kârı içerisindeki payı 2018, 2019 ve 2020 mali yılları için sırasıyla %18,4, %4,4 ve %9,5'tir.

Araştırma Faaliyetleri

Ünlü & Co Grubu; kurumsal finansman, kurumsal satış, yatırım danışmanlığı ve portföy yönetimi faaliyetlerine destek sağlamak amacı ile 2005 yılından itibaren araştırma faaliyetleri sürdürmektedir. Ünlü & Co Grubu; hizmet verdiği sektörlerin analiz edilmesi, müşterilerinin ihtiyaçlarına uygun olarak ürünler geliştirilmesi, finansman, satış, yatırım danışmanlığı ve portföy yönetimi işlemlerinde stratejilerin belirlenmesi ve müşterilerinin özel olarak ihtiyaç duyduğu alanlarda analiz yapılması da dâhil olmak üzere çeşitli alanlarda araştırma hizmeti sunmaktadır. Ünlü & Co Grubu 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bu kategoride, araştırma alanındaki faaliyetlerini yedi çalışan ile sürdürmektedir.

Ünlü & Co Grubu, araştırma faaliyetleri çerçevesinde on beş sektör ve otuz sekiz şirket takip etmektedir. Araştırma faaliyetleri tarafından takip edilen otuz sekiz şirket, BİST-100 Endeksi'nin toplam piyasa değerinin %76'sını oluşturmaktadır. Söz konusu raporlar, bağımsız analizlere dayanmakta ve yatırımcılar al-sat yönünde yatırım tavsiyeleri vermektedir. Araştırma faaliyetleri çerçevesinde Birleşik Krallık merkezli Business Vision dergisi tarafından düzenlenen "BV 2020" ödüllerinde "En İyi Yatırım Araştırması Takımı" (*Best Investment Research Team*) ödülü alınmıştır. (Kaynak: Dünya Gazetesi, <https://www.dunya.com/finans/haberler/unlu-coya-best-investment-research-team-odulu-haberi-477670>)

3. Bireysel ve Kurumsal Yatırım Danışmanlığı ve Portföy Yönetimi

27 Mayıs 2021

Bireysel ve kurumsal yatırım danışmanlığı 2015 yılından beri Ünlü & Co Grubu'nun finans sektöründe hizmet verdiği ana iş kollarından biridir. Ünlü & Co Grubu bireysel ve kurumsal yatırım danışmanlığı müşterilerinin sahip olduğu portföyleri için yurt içi ve yurt dışı piyasalarla ilgili yatırım danışmanlığı hizmeti vermektedir.

Portföy yönetimi 2006 yılından itibaren Ünlü & Co Grubu'nun finans sektöründe hizmet verdiği ana iş kollarından bir diğeridir. Ünlü & Co Grubu, kurup yönettiği fonlar ile yurt içi ve yurt dışı piyasalarda bireysel ve kurumsal yatırımcılara hizmet vermektedir.

Ünlü & Co Grubu'nun bireysel ve kurumsal yatırım danışmanlığı ve portföy yönetimi faaliyet brüt kârı; 31 Aralık 2018, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 itibarıyla sona eren mali yıllarda, sırasıyla 21,4 milyon Türk Lirası, 28,3 milyon Türk Lirası ve 56,3 milyon Türk Lirası olmuştur. Bireysel ve

Handwritten signature

Handwritten signature
80

Handwritten signature
UNLU & CO
Yatırım Holding A.Ş.

kurumsal yatırım danışmanlığı ve portföy yönetimi faaliyetleri kategorisinin Ünlü & Co Grubu'nun brüt kârı içerisindeki payı 2018, 2019 ve 2020 mali yılları için sırasıyla %13,6 %16,3 ve %23,3'tür.

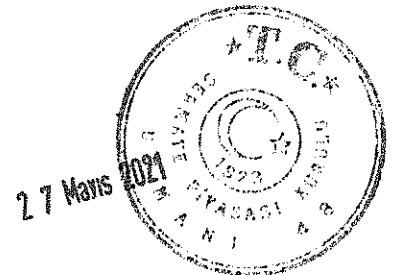
3.1. DAHA Yatırım Danışmanlığı

Ünlü & Co Grubu tarafından sunulan bireysel ve kurumsal yatırım danışmanlığı faaliyetleri "DAHA" markası altında konumlandırılmış olup söz konusu hizmetler "DAHA yatırım danışmanlığı" olarak anılmaktadır. Ünlü & Co Grubu, DAHA yatırım danışmanlığı hizmetini 2017 yılından beri sürdürmektedir. Ünlü & Co Grubu bu kapsamda, kurumsal ve bireysel müşterilerinin sahip olduğu portföylerin yönetilmesi için özellikli danışmanlık hizmetleri sunmaktadır. Ünlü & Co Grubu 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bu kategoride, yatırım danışmanlığı hizmetleri alanındaki faaliyetlerini 57 çalışan ile sürdürmektedir.

Ünlü & Co Grubu kayıtlarına göre DAHA yatırım danışmanlığının müşterilerinin yaklaşık %50'si nitelikli yatırımcılardan oluşmaktadır. Söz konusu danışmanlık faaliyeti kapsamında nitelikli yatırımcıların; risk profilleri, hedefleri, gelir-gider dengeleri ve varlık durumları incelenerek yatırımcı bazında özel yatırım planlaması ve tavsiyesi ile ilgili hizmetler verilmektedir. DAHA yatırım danışmanlığı faaliyeti kapsamında yatırımcılara sunulan portföylerde dengeli bir ürün gamı tercih edilmesi ve sadece kârlılık odaklı olmak yerine aynı zamanda yatırımcının risk profiline uygun bir yapı da oluşturulması hedeflenmektedir. DAHA yatırım danışmanlığı kapsamında müşterilerin portföyleri bir bütün olarak değerlendirilerek çeşitlendirilmiş bir portföy oluşturulması ve bu sayede değişen piyasa koşullarına dayanaklı bir yapı kurulması amaçlanmaktadır.

Ünlü & Co Grubu; 31 Aralık 2018, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 itibarıyla sona eren mali yıllarda, sırasıyla 762, 1.411 ve 2.606 adet müşterisinin toplamda sırasıyla 853 milyon Türk Lirası, 1,6 milyar Türk Lirası ve 4 milyar Türk Lirası tutarına karşılık gelen portföyüne ilişkin olarak DAHA yatırım danışmanlığı hizmeti sunmuştur. Ünlü & Co Grubu'nun DAHA yatırım danışmanlığından elde ettiği brüt kâr; 31 Aralık 2018, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 itibarıyla sona eren mali yıllarda, sırasıyla 9,6 milyon Türk Lirası, 17,6 milyon Türk Lirası ve 36,1 milyon Türk Lirası olmuştur.

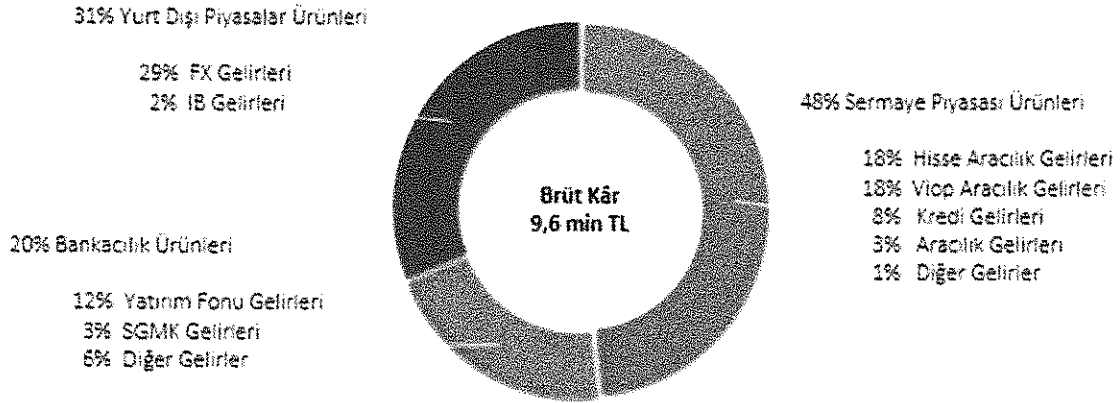
2018 yılında DAHA'nın brüt kârının yaklaşık %48'i sermaye piyasası ürünlerinden, %20'si bankacılık ürünlerinden ve %31'i yurt dışı piyasalar ürünlerinden oluşmaktadır. Sermaye piyasası ürünleri arasında, hisse aracılık brüt kârı toplam brüt kârın %18'ini oluştururken, VİOP aracılık brüt kârı %18, kredi brüt kârı ise toplam brüt kârın %8'ini oluşturmaktadır. Bankacılık ürünleri arasında, toplam brüt kârda %12'lik payı ile yatırım fonu brüt kârı ve %3 ile SGMK brüt kârı ön plana çıkmaktadır. Yurt dışı piyasalar ürünlerinde ise %29 ile FX (*foreign exchange - uluslararası döviz piyasası*) brüt kârı ve %2 ile IB (*yurt dışı/uluslararası sermaye piyasası ürünleri*) brüt kârı toplam brüt kârda önemli bir yere sahiptir.



[Handwritten signatures and stamps]

[Handwritten signature and stamp of UNLU & CO. Yatırım Holding A.Ş.]

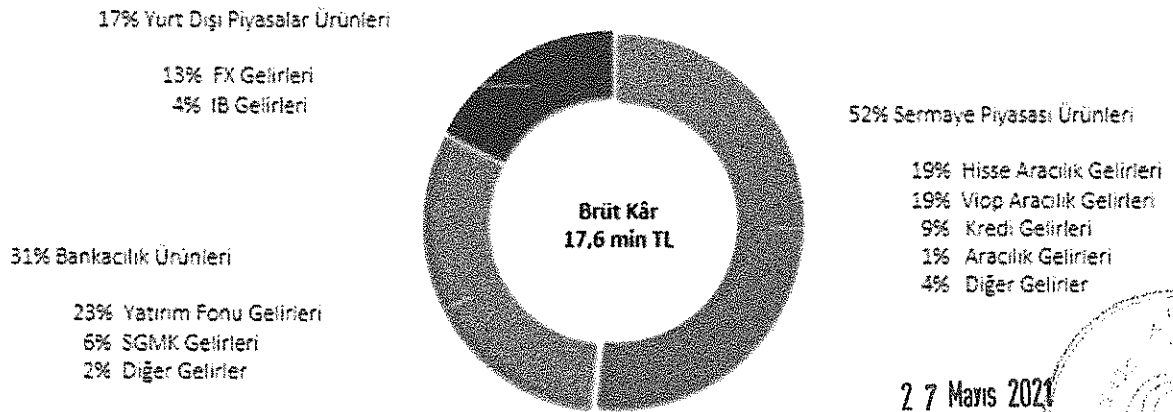
2018



(Kaynak: Yönetim raporlaması)

2019 yılında DAHA'nın brüt kârının %52'sini sermaye piyasası ürünlerinden, %31'i bankacılık ürünlerinden ve %17'si yurt dışı piyasalar ürünlerinden oluşmaktadır. Sermaye piyasası ürünleri arasında, hisse aracılık brüt kârı toplam brüt kârın %19'unu oluştururken, VİOP aracılık brüt kârı %19, kredi brüt kârı ise toplam brüt kârın %9'unu oluşturmaktadır. Bankacılık ürünleri arasında, toplam gelirdeki %23'lük payı ile yatırım fonu brüt kârı ve %6 ile SGMK brüt kârı ön plana çıkmaktadır. Yurt dışı piyasalar ürünlerinde ise %13 ile FX (*foreign exchange - uluslararası döviz piyasası*) brüt kârı ve %4 ile IB (*yurt dışı/uluslararası sermaye piyasası ürünleri*) brüt kârı toplam brüt kârda önemli bir yer tutmaktadır.

2019



27 Mayıs 2021

(Kaynak: Yönetim raporlaması)

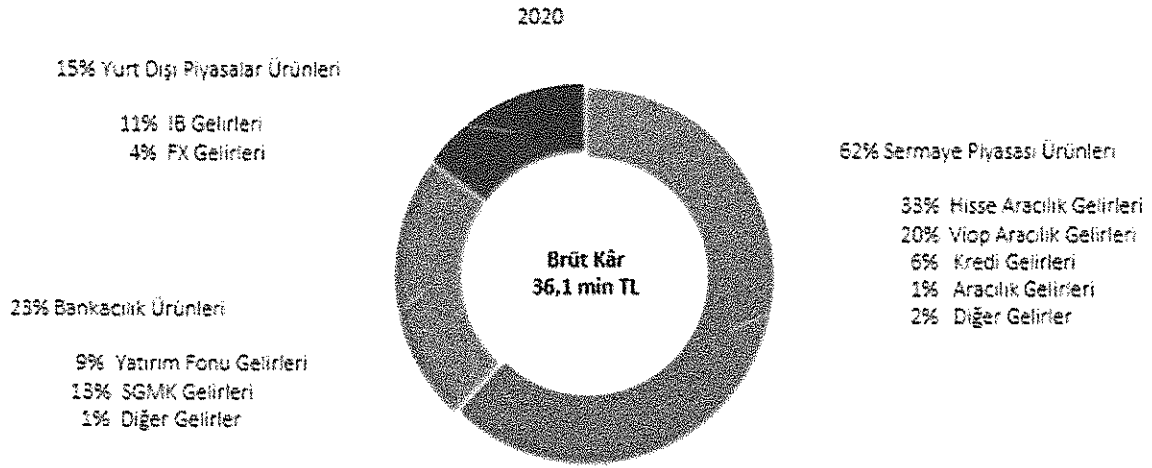
DAHA'nın 31 Aralık 2020 brüt kârının %62'si sermaye piyasası ürünlerinden, %23'ü bankacılık ürünlerinden ve %15'i yurt dışı piyasalar ürünlerinden oluşmaktadır. Sermaye Piyasası ürünleri arasında, hisse aracılık brüt kârı toplam brüt kârın %34'ünü oluştururken, VİOP aracılık brüt kârı %20, kredi brüt kârı ise toplam brüt kârın %6'sını oluşturmaktadır. Bankacılık ürünleri arasında,

Ok. D. Kâr

İNCELEME VE YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Emek Sok. No: 1/A A Blok
34398 Beşiktaş/İST. Tic. Sic. No: 267689
Mersis No: 08320032310100016
www.incelemeveyatirim.com.tr

İNCELEME VE YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
UNLU & CO
Yatırım Holding A.Ş.

toplam brüt kârdaki %13'lük payı ile SGMK brüt kârı ve %9 ile yatırım fonu brüt kârı ön plana çıkmaktadır. Yurt dışı piyasalar ürünlerinde ise %11 ile IB (yurt dışı/uluslararası sermaye piyasası ürünleri) brüt kârı ve %4 ile FX (foreign exchange - uluslararası döviz piyasası) brüt kârı toplam brüt kârda önemli bir yer almaktadır.



(Kaynak: Yönetim raporlaması)

3.2. Fon ve Portföy Yönetimi

Ünlü & Co Grubu, bireysel ve kurumsal yatırımcılara yönelik fon ve portföy yönetimi faaliyetleri 2006 yılından itibaren sürdürmektedir. Ünlü & Co Grubu 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, bu alandaki faaliyetlerini 13 çalışan ile sürdürmektedir.

Ünlü & Co Grubu bu alanda, kurup yönettiği iki gayrimenkul yatırım fonu, dört serbest fon, üç değişken fon, bir hisse yoğun fon ve bir para piyasası fonu olmak üzere toplam on bir adet fon ile hizmet vermektedir. Ünlü & Co Grubu'nun fon ve portföy yönetimindeki ana stratejisi müşterilerine dengeli ve istikrarlı getiri sunan fon ve portföyler oluşturmaktır. Ünlü & Co Grubu'nun bünyesinde yer alan fon ve portföylerden TEFAS'a açık olanlar, tüm bankalar üzerinden Ünlü & Co Grubu'nun müşterisi olsun veya olmasın tüm yatırımcılar tarafından alınabilmektedir. Bu sayede, Ünlü Portföy Yönetimi'nin TEFAS'a açık fonları, Ünlü Portföy Yönetimi müşterileri dışındaki yatırımcılar tarafından da tercih edilebilmektedir. Aynı zamanda, birtakım banka ve aracı kurumlarla dağıtım anlaşmaları yapılarak portföy yönetimi alanındaki iş hacmi genişletilmiştir. TEFAS'a açık olmayan fonlar ise sadece DAHA yatırım danışmanlığından hizmet alan müşterilere sunulmaktadır. Bu sayede müşterilerin ihtiyaçlarının tek bir noktadan karşılanması ilkesi desteklenmektedir.

Ünlü & Co Grubu, tasarruflarını mevduat ve benzeri geleneksel yatırım araçlarına yönlendirme eğiliminde olan düşük ve orta risk profiline sahip müşteriler için çoklu varlık stratejisine sahip değişken fonlar oluşturmaktadır. Bu sayede Ünlü & Co Grubu, yatırımcıların çeşitli varlık sınıflarına belirli risk kriterlerine göre yatırım yapma imkânını oluşturma ve mevduatın üzerinde bir getiri sağlamasını hedeflemektedir.

27 Mayıs 2021

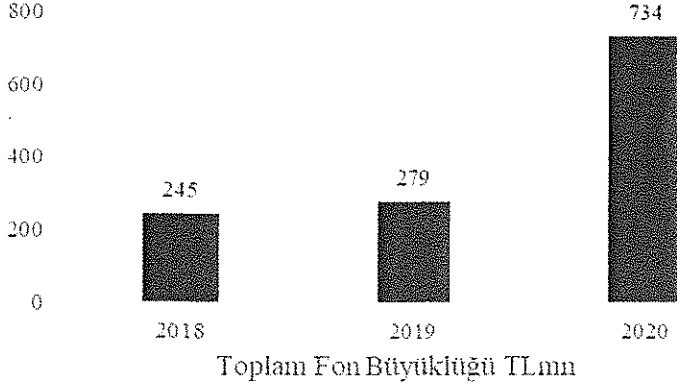
[Signature]

API KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Seyit Mah. Çameli Sok. No: 1A A Blok
0:21 0:23-24 0:25 0:4330
Tic. Sic. No: 275552 S. Sic. No: 257682
Kırsal Mah. 0:35 0:32 0:1910-0016
www.apikredi.com.tr

[Signature]
UNLU & CO
Yatırım Holding A.Ş.

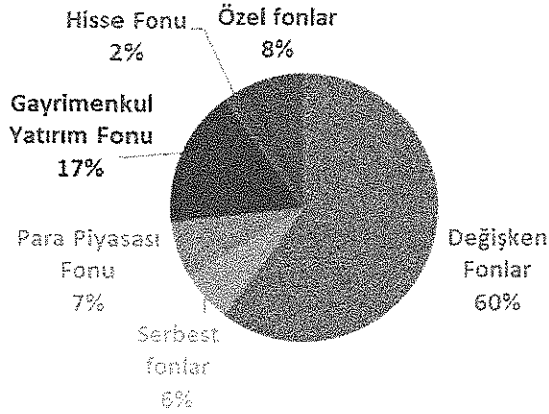
Ünlü Portföy Yönetimi'nin yönettiği portföylerin büyüklüğü; 31 Aralık 2018, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 itibarıyla sona eren mali yıllarda, sırasıyla 245, 279 ve 734 milyon Türk Lirası'na ulaşmıştır.

Dönem Sonları İtibariyle Toplam Fon Büyüklüğü:



Kaynak: Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş. ilgili hesap dönemine ait finansal tablolar ve bağımsız denetim raporları

Ünlü Portföy'ün Yönettiği Fonların Türlerine Göre Dağılımı (31 Aralık 2020):



Kaynak: Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş.'nin 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla sona eren mali yıla ilişkin finansal tablolar ve bağımsız denetim raporu, Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar, Dipnot 26-b

27 Mayıs 2021

Ch. Özkan

Yönetim Kurulu Başkanı
84

Ünlü & Co.
Yatırım Holding A.Ş.

Ayrıca; Ünlü & Co Grubu, Ünlü Long-Term Investments¹⁸ fonuna danışmanlık hizmeti vermektedir. Ünlü Long-Term Investments Fonu halka açık veya halka açık olmayan şirket paylarına, tahsili gecikmiş alacaklara, altyapı ve gayrimenkul varlık sınıflarına uzun vadeli yatırımlar yapmaktadır.

Ünlü & Co Grubu'nun fon ve portföy yönetimi brüt kârı, 31 Aralık 2018, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 itibarıyla sona eren mali yıllarda, sırasıyla 12,3 milyon Türk Lirası, 10,7 milyon Türk Lirası ve 20,2 milyon Türk Lirası olmuştur.

4. Tahsili Gecikmiş Alacak Yönetimi

Tahsili gecikmiş alacak yönetimi faaliyetleri, 2003 yılından beri Ünlü & Co Grubu'nun finans sektöründe hizmet verdiği ana iş kollarından biridir. Ünlü & Co Grubu tahsili gecikmiş alacak yönetimi başlığı altında 2003 yılında danışman sıfatı ile ABD merkezli Lehman Brothers Inc.'nin Türkiye faaliyetlerine yönelik hizmet vermeye başlamıştır. Lehman Brothers Inc.'ye sunulan danışmanlık faaliyetleri kapsamında 250 milyon ABD Doları tutarında anaparaya tekabül eden yaklaşık 700 borçludan oluşan bir portföyün yönetilmesinde danışmanlık hizmeti sunulmuştur.

Ünlü & Co Grubu, 2009 yılında İstanbul Varlık Yönetim'ini kurmuş ve tahsili gecikmiş alacak yönetimi kapsamında portföylere yatırım yapmaya başlamıştır. Ünlü & Co Grubu, Türkiye'de yerleşik bankaların bulunan bireysel, KOBİ ve kurumsal tahsili gecikmiş alacak portföylerini devralmak suretiyle alacak yönetimi yapmaktadır.

Ünlü & Co Grubu, tahsili gecikmiş alacak faaliyetleri kapsamında 310 milyon Türk Lirası'nın üzerinde yatırım gerçekleştirmiş ve Türkiye'de yerleşik bankalardan toplam 3,7 milyar Türk Lirası üzerinde anapara tutarlı 35 adet bireysel, KOBİ ve kurumsal tahsili gecikmiş alacak portföyünü devralmıştır. Ünlü & Co Grubu, hâlihazırda 480 bine yakın borçludan oluşan TGA portföyü kapsamında tahsili gecikmiş alacak yönetimi ve tahsilat hizmeti sunmaktadır. Ünlü & Co Grubu'nun tahsili gecikmiş alacak portföyünde yer alan alacakların ortalama tahsilat süreleri, Ünlü & Co Grubu tarafından kuruluşundan bu yana temlik alınan portföyler esas alınarak hesaplandığı üzere, sekiz ile on yıl arasında değişiklik göstermektedir.

Ünlü & Co Grubu, faaliyet dönemi içinde sektörde satışa sunulan yaklaşık 60 milyar Türk Lirası anapara tutarlı toplam 450'nin üzerinde tahsili gecikmiş alacak portföyünün ve çeşitli donuk alacakların analiz ve değerlendirme çalışmalarında bulunmuştur.

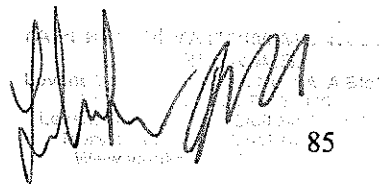
Ünlü & Co Grubu, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla tahsili gecikmiş alacak yönetimi alanındaki faaliyetlerini 281 çalışan ile sürdürmektedir.

Ünlü & Co Grubu'nun tahsili gecikmiş alacak yönetimi faaliyetleri kapsamındaki brüt kârı; 31 Aralık 2018, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 itibarıyla sona eren mali yıllarda, sırasıyla 58,9 milyon Türk Lirası, 85,5 milyon Türk Lirası ve 113 milyon Türk Lirası olmuştur. Ünlü & Co Grubu'nun, Tahsili

27 Mayıs 2021



¹⁸ Ünlü LT Investments Limited Partnership, 2014 yılında Guernsey'de kurulmuş olup sermayesini temsil eden payların %95'i The Wellcome Trust Limited as Trustee of the Wellcome Trust'a aittir. Ünlü LT Investments Limited Partnership, halka açık veya özel şirketlerin hisselerine, tahsili gecikmiş alacaklara, altyapı ve gayrimenkul varlık sınıflarına uzun vadeli yapılan yatırımlara odaklanmaktadır.

 **ÜNLÜ & CO**
Yatırım Holding A.Ş.

gecikmiş alacak yönetimi kategorisinin Ünlü & Co Grubu'nun brüt kârı içerisindeki payı 2018, 2019 ve 2020 mali yılları için sırasıyla %36,8, %49,8 ve %47,6'dır.

Ünlü & Co Grubu; 31 Aralık 2018, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 itibarıyla sona eren mali yıllarda, sırasıyla 2,6 milyar Türk Lirası, 3,4 milyar Türk Lirası ve 3,54 milyar Türk Lirası tutarında tahsili gecikmiş alacağa sahiptir ve ilgili yıllarda 69 milyon, 100 milyon ve 119 milyon Türk Lirası tutarında olmak üzere 31 Aralık 2020 itibarıyla son 3 yılda toplam 288 milyon Türk Lirası tahsilat sağlamıştır.

Ünlü & Co Grubu Çalışanları

Ünlü & Co Grubu'nun faaliyetlerinin başarısı açısından istihdam edilen çalışanlar önemli rol oynamaktadır. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Ünlü & Co Grubu, 467 çalışan istihdam etmektedir. Ünlü & Co Grubu'nun istihdam ettiği çalışanların %76'sı bir ila beş yıl, %18'i beş ila on yıl ve %6'sı on yıl ve üzeri süredir grup bünyesinde çalışmaktadır. Ünlü & Co Grubu; toplam kadın çalışan sayısı 238'dir ve istihdam edilmiş olan toplam çalışanların yaklaşık %51 kadın çalışanlardan oluşmaktadır. Ünlü & Co Grubu'nun istihdam ettiği çalışanlarının %63'ü lisans ve %12'si yüksek lisans ve doktora derecesine sahiptir.

Bilgi Teknolojisi Altyapısı

Ünlü & Co Grubu'nun faaliyetleri çerçevesinde bilgi teknoloji alt yapısı ciddi önem arz etmektedir. Müşterilere sunulan hizmetler ve veri güvenliği için aşağıda yer alan programları kullanmaktadır.

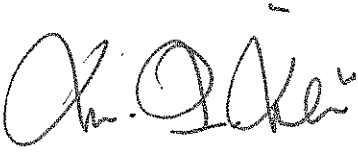
Ünlü & Co Grubu; kurumsal finansman danışmanlığı faaliyetleri çerçevesinde "*Office Uygulamaları, Euromonitor, Merger Market, Refinitive*", kurumsal satış ve araştırma faaliyetleri çerçevesinde "*Tradesoft GTP, Meta Trader, Finnet, Rasyonet, Matriks, Bloomberg*", yatırım danışmanlığı ve portföy yönetimi alanında "*Infina Portföy Yönetimi*" ve tahsili gecikmiş alacak yönetimi alanında "*Plüto*" yazılımını kullanmaktadır. Bunlara ek olarak Ünlü & Co Grubu, kurumsal kaynak planlaması sistemi için "*Oracle HR*" kullanmaktadır.

Ünlü & Co Grubu, sistem ve ağ güvenliği için "*Checkpoint FW, Radware DDOS, Checkpoint Sandbox, Check Point EPS ve Symantec SEP*" yazılımlarını kullanmaktadır. Ünlü & Co Grubu, sistem ve ağ güvenliği anlamında altyapı ve yazılım yatırımlarını Ünlü & Co Grubu'nun iş ve müşteri gereksinimleri ve kapasite ihtiyaçları çerçevesinde geliştirmekte, bakım ve destek çalışmalarını sürekli olarak yürütmektedir. Ünlü & Co Grubu, teknik alt yapısını düzenli olarak izlemekte ve proaktif müdahalelerle sürekliliğini sağlamaktadır. Sistem ve ağ güvenliğine ilişkin testler düzenli olarak yaptırılmakta, bulunan bulgulara ilişkin düzenlemeler ivedilikle çalışmalar yapılmaktadır. Ünlü & Co Grubu tarafından Bilgi Sistemleri altyapısının ve mevcut iletişim ağlarının işletilmesi sırasında düzenli aralıklarla yaptırılan güvenlik taramaları testlerinde değişik kritiklik seviyelerinde (acil, normal, düşük vb.) güvenlik açıkları tespit edilmiş olmakla birlikte, söz konusu güvenlik açıkları bulguları, herhangi bir bilgi sızıntısı hali veya bilgi sızıntısı haline benzer nitelikte bir durum yaşanmadan proaktif olarak giderilmiştir.

27 Mayıs 2021

Pazarlama

Ünlü & Co Grubu'nun hizmet verdiği birçok sektörde, yürürlükteki mevzuat gereğince tanıtım ve reklam faaliyetlerinde bulunulması sıkı hukuki düzenlemelere tabi tutulmuştur. Bu nedenle Ünlü & Co Grubu'nun yapacağı tanıtım ve reklamlarda, objektif olması ve çoğunlukla verilere dayanması gerekmektedir. Ünlü & Co Grubu; aynı zamanda, yapacağı tanıtım ve reklamlarda yanıltıcı olmamalı


86


ÜNLU & CO
ÜNLU Yatırım Holding A.Ş.

ve haksız rekabete yol açmamalıdır. Bu hususlara uyulması kaydıyla Ünlü & Co Grubu, faaliyetlerine ilişkin tanıtım ve reklam yapabilmektedir.

Ünlü & Co Grubu, marka iletişimi kapsamında bütüncül bir yaklaşım ile sosyal sorumluluğu esas almayı ve belirli bir konsept üzerinden söz konusu tanıtım ve reklam faaliyetlerini yürütmeyi amaçlamaktadır. Bu kapsamda bireysel yatırımcılar için yeni nesil ürünler, sektör analizleri, finans sektörünün gündemindeki gelişmeler ve kadın girişimciler için gelişim fırsatlarının yer aldığı “ÜNLÜ THE CLUB” YouTube kanalı üzerinden ve Twitter, Instagram, Facebook, Spotify gibi sosyal medya mecralarından tanıtım ve reklam faaliyetlerini gerçekleştirmektedir.

Ünlü & Co Grubu; stratejik iletişim faaliyetleri için de kurumsal internet sitesini (<http://www.unluco.com>) kullanmaktadır. İnternet sitesi aracılığıyla Ünlü & Co Grubu’nun vizyon ve misyonu ile Ünlü & Co Grubu’na ilişkin önemli gelişmeler ve olaylar aktarılmaktadır.

Bunlara ek olarak Ünlü & Co Grubu bünyesinde, müşteri deneyimlerini yakından takip eden bir hizmet modeli yer almaktadır. Müşteri deneyimlerine ilişkin geri dönüşler değerlendirilip müşterilerin ihtiyaçlarına uygun hizmet ve çözümler sunulması amacıyla çalışmalar da bu model uyarınca yürütülmektedir.

Ünlü & Co Grubu’nun markaları ve alan adlarına ilişkin bilgiye İzahname’nin 7.4. bölümünde yer verilmiştir.

Ünlü & Co Grubu’nun Finans ve Risk Yönetimi

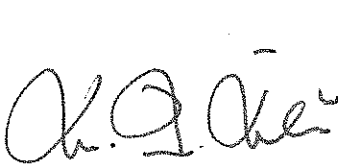
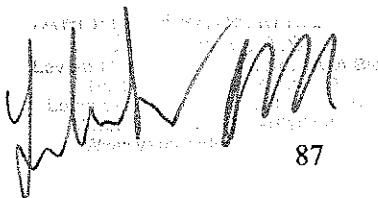
Ünlü & Co Grubu, faaliyet gelirlerinin verimli bir şekilde yönetilmesi ve global konjonktürden en az şekilde etkilenmesi için finansal yapı ve risk yönetimi alanında detaylı çalışmalar yürütmektedir. Aynı zamanda Ünlü & Co Grubu, sahip olduğu bilgi birikimi ve tecrübeyi bünyesindeki şirketlerin finansal açıdan en iyi şekilde yönetilmesi için kullanmayı da hedeflemektedir. Bu kapsamda, konsolidasyona tabi olan ortaklıkların finansal yapıları düzenli olarak Ünlü & Co Grubu ve bağımsız denetçiler tarafından denetlenmektedir.

Ünlü & Co Grubu, istikrarlı bir finans ve risk yönetimi planlaması uygulayarak küresel piyasalardaki dalgalanmaların faaliyetlerine etkilerini minimize etmeyi hedeflemektedir. Bu kapsamda, düzenli gelirlerin artırılması hedefi Ünlü & Co Grubu için önem arz etmektedir. Ünlü & Co Grubu’nun 31 Aralık 2018, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 mali yılları itibarıyla elde etmiş olduğu devamlı gelirlerin payı, %62,6, %74,7 ve %77,1 olmuş, Ünlü & Co Grubu’nun söz konusu mali yıllar arasında elde etmiş olduğu devamlı gelirler, toplam gelirler içindeki payını düzenli olarak artırarak proje bazlı elde edilen tek seferlik gelirlere nazaran konsolide yapıda kendisine daha büyük bir pay almıştır. Ünlü & Co Grubu, devamlı gelirlerini önümüzdeki süreçte de arttırmayı hedeflemektedir.

Ünlü & Co Grubu’nun Stratejisi ve Uygulamaları

Ünlü & Co Grubu’nun temel stratejisi; mevcut iş kollarındaki konumu ve müşteri portföyü ile olan ilişkilerini güçlendirmek, faaliyet gösterdiği sektörlerdeki saygınlığı ve itibarını arttırmak, yeni iş kollarında faaliyet göstermek üzere organik ve inorganik büyümeyi devam ettirmek, yurt içi ve yurt dışı iş fırsatlarını değerlendirmektir.

27 Mayıs 2021


UNLU & CO
Yatırım Holding A.Ş.

Ünlü & Co Grubu'nun Tüm İhtiyaçları Tek Bir Noktadan Karşılama İlkesi (One-Stop Shop)

Ünlü & Co Grubu, 1996 yılından beri faaliyet gösterdiği alanlarda sahip olduğu bilgi birikimi (*know-how*) ve tecrübeyi, hizmet verdiği tüm sektörlerde kullanarak müşterilerinin ihtiyaçlarını tek bir elden karşılayacak bir iş modeli geliştirmiştir.

Ünlü & Co Grubu, bu anlayış kapsamında müşterileri ile uzun süreli iş ilişkileri tesis etmeyi hedeflerken; bu çerçevede sahip olduğu müşteri portföyünün tamamının ihtiyaçlarını analiz etmekte ve müşterilerin ihtiyaçları doğrultusunda müşterilerine özellikli çözümler ve tamamlayıcı hizmetler sunmayı hedeflemektedir. Hâlihazırda Ünlü & Co Grubu, finansal piyasalarda danışmanlık, aracılık faaliyetleri, portföy yönetimi ve varlık yönetim alanlarında hizmet göstermektedir. Aynı zamanda gelişen ve değişen koşullara uyum sağlamak adına mevcut ürün gamına yeni hizmet ve çözümler eklemeyi amaçlamaktadır.

Ünlü & Co Grubu, bu çerçevede müşterilerine hem kurumsal satış hem de kurumsal danışmanlık alanında birden fazla hizmet sunmaktadır. Ünlü & Co Grubu, müşterilerinin stratejilerini uzun vadeli olarak kurgulamalarına destek olmayı hedeflemekte ve bu süreçte gerekli olan şirket birleşme ve devralmaları, halka arz hizmetleri, ikincil arz ya da borçlanma araçları ihracı gibi farklı alanlarda müşterilerine danışmanlık sağlamaktadır. Örneğin; Ünlü & Co Grubu, en eski müşterilerinden olan Yıldız Holding A.Ş.'ye yürütmüş olduğu stratejileri dâhilinde çeşitli iştiraklerinin satışında (Ak Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş., Kümaş Manyezit Sanayi A.Ş., Della Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.), yurt dışı ve yurt içi şirket devralmalarında (Godiva Belgium BVBA, Şok Marketler Ticaret A.Ş., United Biscuits (UK) Limited), birincil ve ikincil halka arzlarda (Ülker Bisküvi Sanayi A.Ş.'nin paylarının blok satışı, Şok Marketler Ticaret A.Ş.'nin halka arzı) ya da borçlanma araçları ihraçlarında (Gözde Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 400 milyon TL tutarındaki tahvil ihracı) hizmet vermiştir.

Ünlü & Co Grubu ayrıca, müşterilerine tek noktadan çeşitli alanlarda hizmet sunma anlayışının güçlendirilmesi için danışmanlık ve aracılık faaliyetlerine ek olarak finansal piyasalara fon sağlayan konumuna da geçmeyi ve hâlihazırda hizmetlerini tamamlayıcı ürünler ile çeşitlendirip mevcut faaliyetlerinin hacmini arttırmayı hedeflemektedir. Bu kapsamda Ünlü & Co Grubu, yatırım bankası kurmak için başvuruda bulunmak üzere hâlihazırda planlamalar ve hazırlıklar yapmaktadır.

Ünlü & Co Grubu, yatırım bankası lisansı alınmasını takiben yatırım bankasının sağlayacağı bilanço büyüklüğü ile beraber hâlihazırda vermeyi sürdürdüğü hizmetlerin yanında tamamlayıcı faaliyetler olarak kredi tesis edebilecek, satın alma finansmanı temin edebilecek, borç yapılandırması yapabilecek, sermaye benzeri krediler sağlayabilecek ve sağlanan finansmanlardan doğacak alacakları kendi bilançosunda yapılandırıp diğer finansal yatırımcılara satılabilir hale getirebilecektir. Ayrıca, bireysel yatırımcılara sunulan kredi ürünleri çeşitlendirilerek hem kurumsal hem de bireysel müşterilerine sunmakta olunan hizmetlerinin kapsamını artıracaktır.

Ünlü & Co Grubu'nun faaliyet gösterdiği sektörlerdeki konumunun korunması ve yeni yatırımlar ve devralma işlemleri ile faaliyetlerinin çeşitlendirilip yaygınlaştırılması

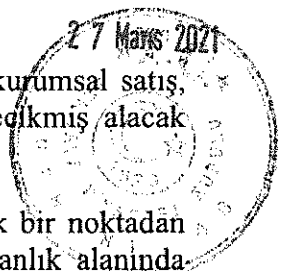
Ünlü & Co Grubu, mevcut iş ve yönetim modeli sayesinde kurumsal finansman, kurumsal satış, bireysel ve kurumsal yatırım danışmanlığı, fon ve portföy yönetimi ve tahsili gecikmiş alacak yönetimi gibi farklı alanlarda çeşitli bir ürün gamı ile hizmet vermektedir.

Mevcut iş ve yönetim modelinde Ünlü & Co Grubu müşterilerinin ihtiyaçlarını tek bir noktadan karşılamayı hedeflemektedir. Ünlü & Co Grubu, bu anlayışı çerçevesinde danışmanlık alanında hizmet verilen mevcut müşterilere aracılık ve varlık yönetim hizmetleri ürünleri de sunulmakta ve

Ch. G. Akar

[Signature]

[Signature]
UNLU & Co
UNLU Yatırım Holding A.Ş.



müşteri ihtiyaçlarına göre özellikli ürünler oluşturulması hedeflenmektedir. Bu sayede, müşterilerin diğer ürün grupları için de Ünlü & Co Grubu'yla çalışması amaçlanmaktadır. Ünlü & Co Grubu, bu çerçevede, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Tarfin Tarım A.Ş. için özellikli çözümler sunmuş ve Türkiye'nin ilk paya dönüştürülebilir tahvil ihracı (Kaynak: Dünya Gazetesi, <https://www.dunya.com/finans/haberler/turkiyenin-ilk-paya-donusturulebilir-tahvil-ihraci-gerceklesti-haberi-399863>) ile tarım alacaklarına dayalı ilk menkul kıymet ihracını gerçekleştirmiştir. (Kaynak: TSPB, <https://www.tspb.org.tr/tr/4-tspb-sermaye-piyasalari-odulleri-sahiplerini-buldu/>)

Ünlü & Co Grubu'nun faaliyet gösterdiği sektörlerde ulusal ve uluslararası kurumlar tarafından birçok ödüle sahip olmuştur. Ünlü & Co Grubu, Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği tarafından her yıl düzenlenen Sermaye Piyasaları Ödülleri'nde 2019 ve 2020 yıllarında "Satın Alma ve Birleşme İşlemleri Lideri" ödülünü almıştır. Aynı zamanda ACQ5 Global Awards'ta 2020 yılında ve Euromoney Mükemmellik Ödülleri'nde 2016 ve 2019 yılında "Yılın En iyi Yatırım Bankası" ödülüne sahip olmuştur. Bonds & Loans'un 2019 yılında vermiş olduğu "Yılın Hisse Senedi Sermaye Piyasaları Ödülü" ve The Global M&A Atlas Awards tarafından 2018 yılında verilen "Gelişmekte Olan Piyasalarda Yılın Küresel Altyapı İşlemi" ödülüne layık görülmüştür.¹⁹

Ünlü & Co Grubu, ayrıca, sektördeki uygun devralma fırsatlarını düzenli olarak takip etmekte ve organik büyümeye ek olarak, kendi bilançosunu geliştirerek sunduğu hizmetleri genişletmek istemektedir. Bu doğrultuda yakın ve orta vadede bir yatırım bankası kurmayı da değerlendirmekte ve bunun için gerekli lisansı alabilmek için başvuru hazırlıkları yapmaktadır.

Ünlü & Co Grubu'nun Gelecek İş Planları

Ünlü & Co Grubu mevcut danışmanlık ve aracılık faaliyetlerini genişletmek ve müşteri ilişkilerini daha derinleştirmek için kısa ve orta vadede, özellikle aşağıda açıklananlar dahil olmak üzere yeni iş planları geliştirmektedir:

- Ünlü & Co Grubu gelecek dönemde sadece ağırlıklı olarak kurumsal yabancı yatırımcılara tahsisat ayrılan büyük ölçekli halka arzlarda değil aynı zamanda tamamı ya da büyük bir kısmı yerli kurumsal ve bireysel yatırımcılara tahsis edilen orta ölçekli halka arzlarda da danışmanlık yapmayı hedeflemektedir. Bu sayede, mevcut işlemler bakımından pazar payını arttırıp orta ölçekli halka arzları hedefleyen yeni bir potansiyel müşteri portföyüne de ulaşmayı hedeflemektedir. Aynı zamanda, söz konusu yeni müşteri portföyüne, Ünlü & Co Grubu'nun müşteri ihtiyaçlarının tek bir noktadan karşılanması prensibi çerçevesinde diğer danışmanlık ve satış hizmetlerinin verilmesi de planlanmaktadır.
- Ünlü & Co Grubu kurumsal satış alanında sunduğu hizmetlerini de genişletmeyi hedeflemektedir. Ağırlıklı olarak hisse senedi işlemleri yapan Ünlü Menkul Değerler, son dönemde SGMK alanında da aracılık faaliyetleri yürütmeye başlamış olup bu alandaki faaliyetlerini de arttırmayı hedeflemektedir. Aynı şekilde 2019 yılında hizmet verilmeye başlanan yüksek frekanslı işlemler ve doğrudan piyasaya erişim iş alanları, aracılık

27 Mayıs 2021

¹⁹ İşbu paragrafta bahse konu ödüllere ilişkin kaynaklara, 7.2.1. bölümü altında yer alan **Ünlü & Co Grubu'nunda Görev Yapan Üst Yönetim** başlığında yer verilmiştir

faaliyetlerinin büyümesine katkı sağlamış ve bu iş alanlarının gelecek dönemde de katkı sağlaması hedeflenmektedir.

- Ünlü & Co Grubu'nun kurumsal satış işlemlerinin sürdürülebilmesi için yurt içi ve yurt dışında yapılan pazarlama faaliyetleri önem arz etmektedir. Ünlü & Co Grubu, kurumsal satış işlemlerini gerçekleştirmek için Avrupa ve ABD'de yer alan finans merkezlerinde yatırımcı toplantıları (roadshow) düzenlenmektedir. Ünlü & Co Grubu'nun kurumsal satış bölümü, bu yatırımcı toplantıları vasıtasıyla ürün gamı içinde yer alan sermaye piyasası ürünlerini yurt dışında yer alan potansiyel yatırımcılara tanıtmakta ve bu sayede kurumsal satış hizmeti sunmaktadır. Ancak Ünlü & Co Grubu'nun kurumsal satış bölümü, 2020 yılının ilk çeyreğinde ortaya çıkan COVID-19 salgını nedeniyle iş akışını değiştirmiş ve yatırımcı bilgilendirme toplantılarını dijital ortama taşımıştır. COVID-19 salgınınin gidişatı kapsamında söz konusu dijital pazarlama faaliyetlerinin yakın dönemde de sürdürülmesi hedeflenmektedir. Bu dijital pazarlama faaliyetleri daha fazla yatırımcı ile daha kısa sürelerde görüşmeler yapılmasını mümkün kılmakta ve iş hacminin artmasına olanak sağlamaktadır. Bu sayede daha geniş bir kitleye kurumsal satış ürünlerinin pazarlanması hedeflenmektedir. .
- Ünlü & Co Grubu; borç, satın alma ve proje finansmanı alanında danışmanlık yapmış olduğu müşterilerinin, piyasa koşullarına nazaran daha iyi şartlar ile finansman temin edebilmelerini hedeflemektedir. Bu kapsamda Ünlü & Co Grubu, Unlu Securities Inc. ve Unlu Securities UK Limited'in²⁰ sahip olduğu aracı kurum lisansları ve yatırımcı ağına ulaşma kabiliyetlerini kullanarak yurt dışında finansman sağlayan finans kuruluşları ve fonlar ile işbirlikleri yapmakta ve bu sayede yurt dışı fonların yurt içine uygun koşullar ile getirilmesini amaçlamaktadır. Ünlü & Co Grubu, Unlu Securities UK Limited'in coğrafi konumu ve küresel bir finansal merkezinde faaliyet gösteren lisanslı bir kuruluş olması sayesinde farklı fon sağlayıcı grupları ile ilişki kurabilmektedir. Ünlü & Co Grubu, aynı zamanda, fon talebi bulunan yurt içi müşterilerine sadece tek bir ürün ve fon sağlayıcı vasıtasıyla finansman sağlamak yerine birden fazla ürün ve fon sağlayıcıdan oluşan bir finansman paketi oluşturmayı hedeflemektedir. Bu sayede fon talebi bulunan yurt içi müşterilere, farklı alternatifleri değerlendirerek en rekabetçi koşullarda finansman alternatiflerini görme ve bu alternatifler üzerinden karar verebilme imkânı yaratılması amaçlanmaktadır.
- Ünlü & Co Grubu, Unlu Securities Inc. ve Unlu Securities UK Limited aracılığıyla sahip olduğu lisanslar kapsamında ABD ve Birleşik Krallık'ta üçüncü bir kuruluşa ihtiyaç duymadan lisansları çerçevesinde sermaye piyasası hizmetleri sunabilmekte ve bu faaliyetlere ilişkin pazarlama faaliyetleri gösterebilmektedir. Unlu Securities Inc., sahip olduğu dar yetkili aracı kurum lisansı sayesinde ABD piyasalarında menkul kıymetlerin pazarlanması, satışı, SGMK ile pay senetlerine ilişkin özel emirlerin yerine getirilmesi ve bağlı üçünü tarafların

27 Mart 2021

²⁰ Unlu Securities Inc., sahip olduğu dar yetkili aracı kurum lisansı sayesinde ABD piyasalarında menkul kıymetlerin pazarlanması, satışı, SGMK ile pay senetlerine ilişkin özel emirlerin yerine getirilmesi ve bağlı üçünü tarafların araştırma raporlarının dağıtımına yetkilidir. Unlu Securities UK Limited İngiltere'de FCA'den yatırım hizmetlerinde yetkili aracı kurum lisansına sahip olup Birleşik Krallık bazlı kurumsal yatırımcılara Ünlü & Co Grubu'nun Türkiye'de borç finansmanı konusunda danışmanlığı yaptığı şirketleri tanıtarak, onların ihtiyacına göre çeşitli finansman kaynakları sağlamayı hedeflemektedir.

An. Z. Keç
90

UNLU & CO
Yatırım Holding A.Ş.

araştırma raporlarının dağıtımına yetkiliyken, Unlu Securities UK Limited ise sahip olduğu yatırım hizmetlerinde yetkili aracı kurum lisansı uyarınca, Birleşik Krallık'ta yatırım faaliyetleri kapsamında danışmanlık verilmesi, yatırım anlaşmaları düzenlemesi, varlıkların saklanması ve idaresi kapsamında aracılık hizmetleri sunmaya yetkilidir. Bu kapsamda Unlu Securities Inc., ABD'de sermaye piyasası araçlarının pazarlanması ve bu satışı faaliyetlerini yürütürken Unlu Securities UK Limited ise Birleşik Krallık'ta faaliyet gösteren borç yatırım fonları ile ilişki kurulması ve yurt içinde finansman ihtiyacı bulunan kuruluşlara alternatif finansman kanalları sağlanması faaliyetlerini yürütmektedir. Bu iki şirket aracılığıyla verilebilen bu hizmetler vasıtasıyla Ünlü & Co Grubu yurt dışındaki mevcut faaliyetlerinin etkinliğini ve hacmini de arttırmayı hedeflemektedir.

- Ünlü & Co Grubu tarafından DAHA yatırım danışmanlığı hizmetleri kapsamında ağırlıklı olarak nitelikli yatırımcıların portföylerini farklı iş deneyimlerine sahip müşteri temsilcileri aracılığıyla 360 derece olarak bir bütün halinde yönetilmesi ve kurumsal danışmanlık tecrübelerinin bireysel danışmanlık hizmetlerine aktarılması hedeflenmiştir. Söz konusu yatırım danışmanlığı faaliyetleri kapsamında yurt içinde olduğu kadar yurt dışındaki ürün gamları da bireysel ve nitelikli yatırımcılara sunulmuş ve sadece kârlılık hedefli değil aynı zamanda piyasa ve diğer risklere karşı dayanaklı şekilde portföy yapısı oluşturulması amaçlanmıştır.
- Ünlü & Co Grubu portföy yönetimi faaliyetleri çerçevesinde sadece kurumsal değil aynı zamanda bireysel yatırımcı portföylerine hitap eden içeriklere sahip fonların oluşturulması ve çeşitlendirilmesi hedeflenerek DAHA yatırım danışmanlığı hizmeti çerçevesinde müşterilere sunulabilecek farklı fon yapıları kurgulanması amaçlanmıştır. Bu sayede müşterilere tek bir noktadan hizmet sağlama ilkesinin pekiştirilmesi hedeflenmiştir.
- Ünlü & Co Grubu, faaliyet gösterdiği sektörlerde idari düzenleyici ve diğer kamu kurumları ile sektör birlikleri ve toplantıları kapsamında düzenli temaslar kurmakta, sektör ihtiyaçlarının ilk elden idari düzenleyici kurum ve diğer kamu kurumlarına aktarılmasında ve açıklanmasında rol almakta, yine sektör topluluklarında (Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği, Varlık Yönetim Şirketleri Derneği vb.) yer alarak yurt içi ve yurt dışında gerçekleşen veya planlanan mevzuat değişikliklerinin aktif şekilde izlenmesini hedeflemektedir. Bu sayede, Ünlü & Co Grubu faaliyetlerinin mevzuat değişikliklerine hızlıca uyum sağlayarak mevcut faaliyetlerinin mevzuat değişikliklerden en az şekilde etkilenmesi de amaçlanmaktadır.
- Ünlü & Co Grubu; finansal piyasalarda danışmanlık, aracılık faaliyetleri, portföy yönetimi ve varlık yönetim alanlarında hizmet göstermekle beraber, kendi bilançosunu geliştirmek amacıyla bir yatırım bankası kurmayı planlamaktadır. Buradaki temel amaç, yatırım bankasının sağlayacağı bilanço büyüklüğü ile beraber Şirket'in müşterilerine sunduğu hizmetleri çeşitlendirip Şirket'in mevcut faaliyetlerinin hacmini arttırmaktır. Bu kapsamda kurulacak yatırım bankası üzerinden Şirket'in hâlihazırda vermeyi sürdürdüğü danışmanlığın yanında tamamlayıcı bir faaliyet olarak kredi tesis edilebilecek; satın alma finansmanı temin edilebilecek, borç yapılandırılması, sermaye benzeri krediler sağlanabilecek ve sağlanan finansmanlardan doğacak alacaklar banka bilançosunda yapılandırılıp diğer finansal yatırımcılara satılabilir hale getirilebilecektir. Aynı zamanda daha fazla kaldıraç ile Şirket'in sermayesinin etkin kullanılabilmesi mümkün olacak, Şirket içi yaratılan fon kaynakları kullanılabilir. Bireysel danışmanlık hizmetleri (DAHA) alanında ise BDDK'nın iznine tabi olarak kurulması planlanan yatırım bankası vasıtasıyla hâlihazırda sunulan işlem aracılığı hizmetleri yanında müşterilerin kredilendirilmesi ve/veya Şirket'in bilanço kaynaklarının kullanılmasını gerektiren kimi yeni sermaye piyasası araçlarının müşterilerin finansal

27 Mayıs 2021

[Handwritten signatures and stamps]

[Handwritten signatures and stamps]
UNLU & Co
Yatırım Holding A.Ş.

stratejilerine uygun olarak tasarlanması ve sunulması mümkün olacak ve bu şekilde sunulacak yapılandırılmış sermaye piyasası ürünleri ve hizmetleri sayesinde, DAHA müşterilerinin gerek risk yönetimi, gerekse yatırım stratejilerini gerçekleştirmelerini sağlayacak nispeten daha uzun vadeli, kur ve benzeri piyasa faktörleri dikkate alınarak tasarlanmış ve yapılandırılmış yenilikçi sermaye piyasası ürünleri sunulabilecektir. Aynı şekilde, kurulması planlanan bu banka üzerinden, DAHA iş kolu altında hizmet verilen özel, elit ve kitle olarak kategorize edilen müşterilerine kredi tesis etme imkânlarının artırılması hedeflenmektedir. Hem bahsedilen bu yapılandırılmış yenilikçi finans ürünleriyle, hem de genişleyeceği öngörülen kredi imkânlarıyla birlikte DAHA işkolu ve bu şekilde Şirket'in iş hacminin artırılması hedeflenmektedir.

Faaliyet Gösterilen Sektör İhtiyaçlarına Uygun İş Modelleri: Merkezileştirilmiş Operasyonlar ve Çevik (Agile) Yönetim Uygulamaları

Ünlü & Co Grubu; işbu İzahname'nin Grup Hakkında Bilgiler başlıklı 8. bölümünde de açıklandığı üzere, Ünlü Yatırım Holding bünyesinde faaliyet gösteren olan Bağlı Ortaklıklar, Yurt Dışı Bağlı Ortaklıklar²¹ ve iştiraklerden oluşmaktadır. Ünlü & Co Grubu bünyesinde yer alan söz konusu bu şirketlerin hizmet verdiği sektörler ve iş kolları, yönetsel anlamda farklı ihtiyaçlar doğurmaktadır. Bu ihtiyaçlardan hareketle Ünlü & Co Grubu tarafından faaliyet gösterilen sektörlerdeki operasyonların yönetiminde, merkezi yönetimi destekleyen dikey hiyerarşik bir yapı ile birlikte aynı zamanda son derecede yatay bir yönetime de izin veren çevik bir iş modeli eş zamanlı olarak uygulanmaktadır.

Ünlü & Co Grubu'nun merkezileştirilmiş operasyonları, yönetim kurulu ve icra kuruluna bağlı genel müdürler ve diğer üst düzey yöneticiler şeklinde örgütlenmiştir. Söz konusu genel müdürler ve diğer üst düzey yöneticiler, merkezi yönetim tarafından belirlenmiş iş modelleri çerçevesinde kendi içlerinde yatay bir yapılanma ile çevik iş modeli anlayışında faaliyetlerini sürdürmektedir.

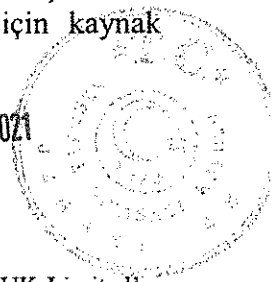
Ünlü & Co Grubu merkezileştirilmiş iş modelinin, maliyetleri kontrol altında tutma ve planlı büyüme açısından verimli bir model olduğunu düşünmektedir.

Bilgi Teknolojisi alanında Dijital Dönüşüm

Ünlü & Co Grubu, faaliyet gösterdiği tüm sektörlerde düzenli olarak bilgi teknolojisi yatırımları yapmakta ve kullanmış olduğu donanım ve yazılımları güncellemektedir.

Ünlü & Co Grubu, işbu İzahname tarihi itibarıyla iki büyük dijital dönüşüm projesi yürütmektedir. Söz konusu projeler, DAHA yatırım danışmanlığı ve tahsili gecikmiş alacak hizmetleri dijital dönüşüm projeleridir. Her iki hizmet grubunun da en verimli şekilde yönetilebilmesi için 2020 yılından itibaren gerekli planlamalar yapılmış ve dijital dönüşümün sağlanması için kaynak

27 Mayıs 2021



²¹ Ünlü Menkul Değerler'in bağlı ortaklıkları arasında yer alan Unlu Securities Inc. ve Unlu Securities UK Limited'in son üç yıl itibarıyla mevcut faaliyetleri ve elde ettiği gelirler göz önüne alındığında bu şirketlerin, Şirket'in toplam brüt kârına doğrudan bir katkısı bulunmamakta birlikte, söz konusu şirketlerce yurt dışı piyasalarda sahip olunan lisanslar vasıtasıyla yurt dışında yerleşik fon arz edenler ile bağlantı kurularak bu kişilerden fon tesis edilmesi ve fon tesisi süreçlerinin hızlandırılması sağlanmaktadır.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Lisans No: 27110/2019-1
Sicil No: 27110/2019-1
Tic. Sic. No: 27110/2019-1
www.unlu.com.tr

ÜNLÜ & CO
YATIRIM HOLDİNG A.Ş.

ayrılmıştır. Söz konusu dijital dönüm projesi çerçevesinde hem donanım hem de yazılıma ilişkin güncellemeler yapılacaktır. Mevcut planlamalar çerçevesinde dijital dönüşüm projelerinin 2021 yılı sonu itibarıyla tamamlanması hedeflenmektedir.

Tahsili gecikmiş alacak faaliyetleri çatısı altında gerçekleşen dijital dönüşüm projesi ile operasyonel verimliliğin artırılması ve sistemsal risklerin azaltılması hedeflenmektedir. Bu iyileştirmeler ile tahsili gecikmiş alacaklar portföyündeki tahsilat ve kârlılık performanslarındaki ivmenin daha da yükselmesi amaçlanmaktadır.

DAHA yatırım danışmanlığı çatısı altında gerçekleşen dijital dönüşüm projesinde ise kitlesel yatırım danışmanlığı hizmetlerinin faaliyetler içerisindeki payının artırılması hedeflenmektedir. Bu sayede, orta ve orta-üst gelir gruplarına da yatırım danışmanlığı hizmeti verilerek DAHA yatırım danışmanlığı faaliyetlerinde kârlılık artışı hedeflenmektedir.

Ünlü & Co Grubu'nun sahip olduğu Girişimci Kültür

Ünlü & Co Grubu, kuruluşunda faaliyetlerine herhangi bir banka çatısı altında faaliyet göstermeyen bir şirket satın alma ve birleşme danışmanı olarak başlamış ve yıllar içinde faaliyet alanlarını yaptığı ulusal ve uluslararası işbirlikleri ile genişletmiştir. Bu kapsamda, hâlihazırda finans sektöründe banka iştiraki olmayan bir kuruluş olarak kurumsal finansman alanında danışmanlık, kurumsal satış alanında aracılık, varlık yönetim hizmetlerinde ise yatırım danışmanlığı ve alacak yönetimi hizmetleri sunabilmektedir.

Ünlü & Co Grubu, Türkiye'de ilk defa gerçekleştirilen paya dönüştürülebilir tahvil ihracı (Kaynak: Dünya Gazetesi, <https://www.dunya.com/finans/haberler/turkiyenin-ilk-paya-donusturulebilir-tahvil-ihraci-gerceklesti-haberi-399863>), tarım alacaklarına dayalı menkul kıymet ihracı (Kaynak: TSPB, <https://www.tspb.org.tr/tr/4-tspb-sermaye-piyasalari-odulleri-sahiplerini-buldu/>) ve aynı zaman çizelgesinde paralel olarak ilerleyen M&A ve halka arz süreci de dâhil olmak üzere birçok farklı türde işlemde yer almış ve diğer sektör oyuncularını arasında yer almıştır.

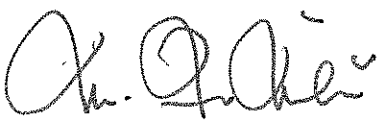
Ünlü & Co Grubu, aynı zamanda, finans piyasalarındaki rolünü adına ise yakın ve orta vadede bir yatırım bankası kurmayı hedeflemektedir. Ünlü & Co Grubu, bu sayede, finans sektöründe herhangi bir banka çatısı altında faaliyet göstermeyen danışman ve aracı olarak hizmet verirken aynı zamanda banka çatısı altında faaliyet göstermeyen bir fon sağlayıcı olarak da hizmet vermeyi hedeflemektedir. Ünlü & Co Grubu, yatırım bankası ile birlikte müşterilerine vaat etmiş olduğu hizmetlerin tek bir noktadan karşılanması stratejisini de güçlendirmeyi hedeflemektedir.

Yönetim Kadrosu ve Çalışan Ekibi

27 Mayıs 2021

Ünlü & Co Grubu'nun büyük bir çoğunluğu uzun yıllardır Ünlü & Co Grubu bünyesinde yer almış üst düzey yöneticiler ve icra kurulu üyeleri tarafından yönetilmektedir. Ünlü & Co Grubu bu sayede grubun iç ve dış dinamiklerine hâkim ve uzun süredir grup bünyesinde çalışan bir yönetim ekibine sahiptir.

Ünlü & Co Grubu'nun faaliyetlerinin başarısı açısından istihdam edilen çalışanlar önemli rol oynamaktadır. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Ünlü & Co Grubu, 467 çalışan istihdam etmektedir. Ünlü & Co Grubu'nun istihdam ettiği çalışanların %76'sı bir ila beş yıl, %18'i beş ila on yıl ve %6'sı on yıl ve üzeri süredir grup bünyesinde çalışmaktadır. Ünlü & Co Grubu; toplam kadın çalışan sayısı 238 ve istihdam edilmiş olan toplam çalışanların yaklaşık %51'i kadın çalışanlardan oluşmaktadır. Ünlü & Co Grubu'nun istihdam ettiği çalışanlarının %63'ü lisans ve %12 yüksek lisans ve doktora derecesine sahiptir. (Kaynak: Yönetim raporlaması)


YATIRIM DANIŞMANLIĞI
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
93
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.


YATIRIM DANIŞMANLIĞI
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
93
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Söz konusu yönetim kadrosu ve çalışan ekibi, Ünlü & Co Grubu'nun iş modellerinin oluşturulmasında ve şirket kültürünün oluşumunda önemli bir yer teşkil etmektedir. Bu nedenle Ünlü & Co Grubu, söz konusu yönetim kadrosu ve çalışan ekibinin uzun soluklu istihdamının devam etmesini hedeflemektedir. Bu kapsamda, yönetim kadrosu ve çalışan ekibinin gruba olan bağlılığını güçlendirmek adına bir hisse opsiyon planı oluşturulması planlanmış ve söz konusu yönetim kadrosu ve çalışanların bu sayede Ünlü & Co Grubu bünyesinde uzun süreli olarak istihdamının devam etmesi amaçlanmıştır. Yönetim kadrosu ve çalışanlara tanınacak hisse opsiyonlarına ilişkin bilgiye İzahname'nin "pay sahipliği ve pay opsiyonları" başlıklı 18.2. bölümünde yer verilmiştir.

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

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

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

A. Faaliyet gösterilen sektör/pazarların durumu ve gelişme potansiyeli

Türkiye sermaye piyasaları, benzer ülke piyasalarına kıyaslandığında, önemli bir gelişme potansiyeline sahip olduğu düşünülmektedir ve sermaye piyasası sektörü oyuncularının bu gelişmeden fayda sağlaması beklenmektedir. Benzer şekilde Şirket'in de, sektördeki konumu itibarıyla bu potansiyel büyüme alanından faydalanacağı öngörülmektedir. Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği'nin Şubat 2021 tarihli Türkiye Sermaye Piyasası Genel Görünümü adlı çalışmasına göre (Kaynak: https://www.tspb.org.tr/wp-content/uploads/2021/03/Turkish_Capital_Markets-202102-TR) halka açık şirketlerin toplam piyasa değerinin ülke GSYH'sine olan oranı ve özel sektör tahvil stoğunun GSYH'sine oranı gibi ölçütler dikkate alındığında Türkiye benzerlerinin gerisinde bulunmakta ve önemli bir büyüme potansiyeli barındırmaktadır. Şirket'in de arasında bulunduğu sermaye piyasası sektör oyuncularının bu potansiyelden fayda sağlaması beklenmektedir. Dijitalleşmenin sermaye piyasalarına ve bilgiye erişimi kolaylaştırması, bireysel yatırımcı sayısının artmaya devam etmesi, ülkenin demografik yapısı ve mevduat yatırımcılarının hisse senedi ve yatırım fonlarını daha sık tercih etmeye başlaması gibi unsurların Türkiye sermaye piyasalarının potansiyeline ulaşması yolunda önemli katkı sağlaması beklenmektedir.

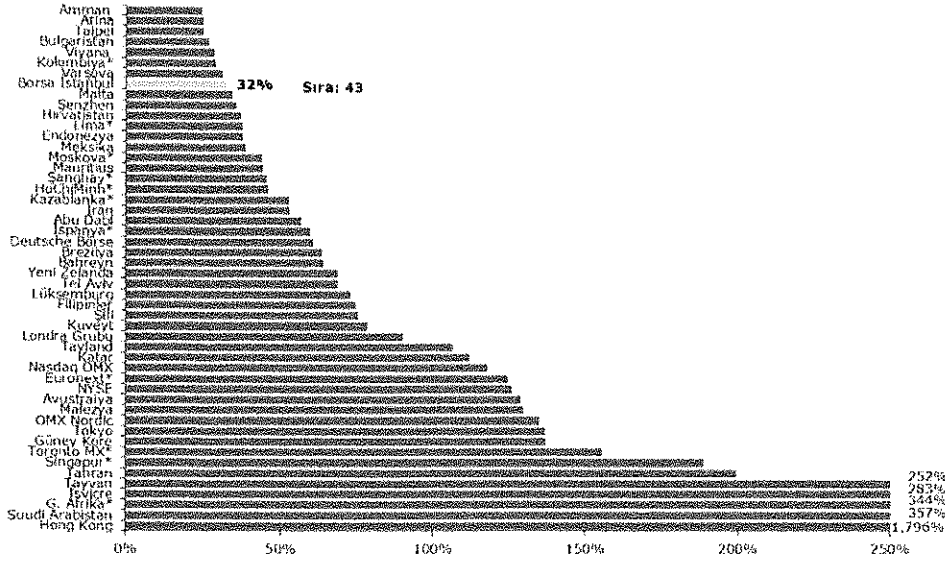
TSPB verilerine göre, 2020 yılsonu itibarıyla 237 milyar ABD Doları olan Türkiye'deki halka açık şirketlerin toplam piyasa değeri, büyüklük olarak dünyada 30. sırada olmasına karşın, toplam piyasa değerinin GSYH'ye oranı %32'dir ve bu alanda 43. sırada yer almaktadır. Bu oran Brezilya Federal Cumhuriyeti, Filipinler Cumhuriyeti, Şili Cumhuriyeti gibi ülkelerde %50'nin, Tayland Krallığı, Malezya, Güney Kore Cumhuriyeti, Güney Afrika Cumhuriyeti gibi ülkelerdeyse %100'ün üzerindedir. Benzer şekilde işlem hacmine bakıldığında Borsa İstanbul pay piyasasında 904 milyar ABD Doları ile 19., vadeli işlemler piyasasında 386 milyar ABD Doları ile 25. sıradadır.

Halka açık şirketlerin piyasa değeri/GSYH (Kasım 2020 itibarıyla)

27 Mayıs 2021

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent
94

UNLU & CO
Ünlü Yatırım Holding A.Ş.



(Kaynak: TSPB (3 Mart 2021 tarihinde <https://www.tspb.org.tr/tr/veriler/>))

Türkiye'deki sermaye piyasalarının büyüklüğüne ve derinliğine ilişkin özel sektör tahvil stokunun kredilere oranı gibi bazı oranlar, benzer ülkelerin oranlarıyla kıyaslandığında ve bankaların borçlanma piyasası toplam ihraç hacmindeki yüksek payı göze alındığında, ülkemizdeki sermaye piyasalarının gelişim potansiyeline ilişkin yüksek beklentiler oluşturmaktadır. BDDK'nın bankacılık sektörü verilerine göre (Kaynak: www.bddk.org.tr/BultenHaftalik/) 2020 sonu itibarıyla ticari ve diğer kredilerin (tüketici kredileri ve bireysel kredi kartları hariç olmak üzere) toplam büyüklüğü 2,755 milyar TL'dir.

Dijitalleşmenin yatırımcıların sermaye piyasalarına ve bilgiye erişilebilirliğini kolaylaştırması ve süreçleri hızlandırmasına ilave olarak internet üzerinden gerçekleşen işlem hacminin artışı ve pay senedi yatırımcı sayısının artması gibi etkileri de bulunmaktadır.

TSPB'nin hazırladığı Sermaye Piyasası Özet Verileri (Kaynak: https://www.tspb.org.tr/wp-content/uploads/2021/04/AIM_veri_Spozet_2021_03.xlsx) çalışmasına göre, yurt içi yerleşik yatırımcıların toplam finansal varlıklarındaki TL mevduat ve döviz tevdiat hesaplarının payı 2015'te %67 iken hisse senedi yatırımların payı ise %5'ti. 2021 Ocak itibarıyla yurt içi yerleşik yatırımcıların toplam finansal varlıklarındaki mevduat payı %62'ye gerileyip hisse senetlerinin payı ise %8'e yükselmiştir. Benzer şekilde, 2015 Aralık itibarı ile 1.059.313 olan pay senedi yatırımcı sayısı, 2021 Ocak ayına gelindiğinde ise 2.168.605'e yükselmiştir.

TSPB'nin hazırladığı Aracı Kurumların Toplu Faaliyet Verileri (Kaynak: www.tspb.org.tr/tr/veriler/) çalışmasına göre ise, internet üzerinden gerçekleştirilmiş işlemlerin hacminin, toplam işlem hacmine oranı 2002 yılında %2 seviyelerindeyken, 2010 yılında %20 seviyelerine ulaşmış ve 2020 yılında ise %50 seviyesinin üzerine çıkmıştır.

2015'te faaliyete geçen elektronik fon platformu TEFAS, yatırımcılara tüm fonları tek bir sistem üzerinden karşılaştırmalı olarak görme ve tek bir yatırım hesabıyla piyasadaki tüm fonlara ulaşma imkânı sağlamıştır. TSPB Sermaye Piyasası Özet Verileri (Kaynak: https://www.tspb.org.tr/wp-content/uploads/2021/04/AIM_veri_Spozet_2021_03.xlsx) çalışmasına göre, 2015 Aralık ayında 2.917.780 olan yatırım fonları yatırımcı sayısına karşılık yatırım fonlarının portföy büyüklüğü 37 milyar TL iken, 2020 Aralık ayı itibarı ile yatırım fonları yatırımcı sayısı 3.074.739 rakamına ulaşırken yatırım fonlarının portföy büyüklüğü 152 milyar TL'ye yükselmiştir.

27 Mayıs 2021

(Handwritten signatures and stamps)

UNLU & CO

Yatırım Holding A.Ş.

Türkiye’de bireysel emeklilik sistemine devlet katkısı teşviki ve otomatik katılımın devreye girmesiyle emeklilik fonları son yıllarda yüksek büyüme kaydetmiştir. 2020 sonunda 171 milyar TL düzeyine ulaşan emeklilik yatırım fonları portföy değeri son 5 yılda %32 YBBO büyüme gerçekleştirmiştir. (Kaynak: <https://www.takasbank.com.tr/tr/istatistikler/kurumsal-yatirimci-portfoy-istatistikleri-kypr>). OECD verilerine göre, Türkiye’deki emeklilik fonlarının büyüklüğünün GSYH’e oranı 2019 yılında %2,9 iken bu oran yine 2019’da Güney Afrika Cumhuriyeti’nde %95,1, Güney Kore Cumhuriyeti’nde %28,2, Kolombiya Cumhuriyeti’nde %26,7, Brezilya Federal Cumhuriyeti’nde %26,2 olarak kaydedilmiştir.

Türkiye ekonomisi özellikle enerji kaynaklarındaki ithalatı nedeniyle cari açık vermektedir, bu nedenle cari açığın finansmanında yurt dışından gelecek fon akımları büyük önem arz etmektedir. TCMB verilerine göre yurt dışında yerleşik kişilerin Türkiye’deki doğrudan yatırımları 2015’teki 12,2 milyar ABD Doları seviyesinden 2020’de 5,7 milyar ABD Doları’na gerilemiştir.

Deloitte 2020 Yılı Birleşme ve Satın Almalar Raporu’na göre (Kaynak: <https://www2.deloitte.com/tr/tr/pages/mergers-and-acquisitions/articles/annual-turkish-ma-review-2020.html>) 2020 yılında Türkiye birleşme ve satın alma işlemlerinde 304 işlem ile 9,0 milyar ABD Doları değerinde işlem hacmi gerçekleşti. İşlem adedi tarihi rekor olurken işlem hacmi 2019 yılındaki 5,3 milyar ABD Doları dip seviyesinden ciddi bir artış gösterdi. Toplam işlem değeri GSYH’ye kıyaslandığında oran %1,4 oldu (2019: %0,7). Ancak, yıllık işlem hacmi son 10 yıl ortalamasının altında kaldı. Yabancı yatırımcıların payı %52 olurken ortalama işlem büyüklüğü 30 milyon ABD Doları ile geçmiş yıllara benzer bir seviyede gerçekleşti. Yine aynı rapora göre, 2020 yılında satın alma ve birleşmeler aktivitesine bakıldığında girişim sermayesi fonlarının aktivitesinin ciddi artış gösterdiği gözlemlendi. Bu fonlar yaklaşık 134 işlemde yer alarak yaklaşık 200 milyon ABD Doları işlem hacmine ulaştı. Özel sermaye fonlarının işlemleri ise 2019’a göre artış kaydetse de son 5 yıl ortalamasının altında kaldı.

Ancak, Şirket’in faaliyet gösterdiği sermaye piyasaları işlemlerine aracılık ve birleşme-satın alma danışmanlığı gibi sektörler rekabete açıktır ve pek çok firma bu alanda faaliyet göstermektedir. Bu rekabet, Şirket’in gelirlerinin, kârlılığının ve pazar payının gerilemesine yol açabilir. Bununla birlikte Şirket’in müşterileri nezdindeki konumu, ileriki dönemde aynı seviyede korunamadığı takdirde, Şirket’in müşterilerini kaybetme riski doğabilir.

Bankacılık sektöründe yapılan tahsili geçmiş alacakların satışları bankaların aktif kalitesi ve sermaye yeterlilik oranlarının iyileşmesine, karlılıklarının artmasına ve operasyonel giderlerden kısmen kurtulmalarına katkıda bulunmaktadır. Türkiye’de bankaların tahsili geçmiş alacakların satışları yıllar içerisinde artış eğiliminde olmuş ve TCMB’nin Kasım 2019 tarihli Finansal İstikrar Raporu’na (Kaynak:

<https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/TR/TCMB+TR/Main+Menu/Yayinlar/Raporlar/Finansal+Istikrar+Raporu/>) göre bankaların TGA satışları 2015’te 1,5 milyar TL iken 2019’un 3. çeyreğinde 10,8 milyar TL’ye yükselmiştir. BDDK verisine göre 2018 sonu itibarıyla bankaların toplam takipteki alacağı 96,7 milyar TL’dir ve 2019’un ilk 9 ayındaki TGA satışları 2018 sonundaki toplam takipteki alacaklara oranla %11 seviyesinde gerçekleşmiştir (Kaynak: <https://www.bddk.org.tr/BultenAylik>).

2020 yılında, salgın nedeniyle BDDK tarafından 17 Mart 2020 tarihli kararla kredi ödemelerindeki gecikmelere esneklik tanınmış, kredilerin donuk alacak sınıflandırılması için öngörülen 90 gün gecikme süresinin, birinci ve ikinci grupta izlenen krediler için 31 Aralık 2020 tarihine kadar 180 gün olarak uygulanmasına karar verilmiştir. Bu uygulama nedeniyle bankaların tahsili geçmiş alacakların satışları 2020’de zayıf seyretnmiştir. Daha sonra bu karar 30 Haziran 2021’e kadar uzatılmıştır. Bu uygulamanın bitişiyile bankaların tahsili geçmiş alacakların satışlarının tekrar artması beklenmektedir.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
96

[Handwritten signature]
UNLO & Co
UNLO Yatırım Holding A.Ş.

Daha çok bireysel ağırlıklı tahsili geçmiş alacak portföyleri yöneten varlık yönetim sektöründe son yıllarda KOBİ ve ticari segmentteki TGA portföylerinin ağırlığı artmaktadır. Mevcut ekonomik döngüde ve virüs salgınının KOBİ ve ticari segmentteki şirketlere olan olumsuz etkisiyle, bu segmentteki büyüme potansiyelinin devam edeceği değerlendirilmektedir.

Bununla birlikte, TGA işkolunun performansı mevzuat değişikliklerinden ve piyasa koşullarından etkilenmektedir. Örneğin, güncel durumdaki yüksek faiz ortamının devamı TGA sektörünün kârlılığını azaltabilir. Benzer şekilde, Şirket'in TGA tahsil kabiliyeti belirsizlikler barındırmaktadır ve geçmiş performans gelecek için bir taahhüt oluşturmamaktadır.

Ayrıca, Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörler, fon akımlarından önemli şekilde etkilenmektedir. Güncel piyasa koşullarındaki gibi Borsa'da ve hazine tahvillerindeki yabancı yatırımcı payının tarihi düşük seviyelerde seyretmesi, beş yıllık CDS (Credit Default Swap) oranının yükselmesi ve tüketici enflasyonun uzun vadeli hedeflerin üzerinde seyretmesi nedeniyle faiz oranlarının yüksek kalması Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörleri olumsuz etkileyen durumlardır. Benzer şekilde, güncel durumdaki gibi ABD on yıllık tahvil faizlerinin yükselmesi nedeniyle Türkiye gibi gelişen ülke piyasalarından fon çıkışları yaşanmaktadır ve bu durum Şirket'in faaliyet gösterdiği işkollarını olumsuz etkilemektedir.

Bununla beraber 2019 sonunda başlayan ve 2020 yılında piyasalarda önemli oynaklıklara neden olan COVID-19 salgını, ekonomilerde ve makroekonomik göstergelerde halen belirsizliklere neden olmaktadır. Pandeminin seyri ve aşı uygulamalarının başarısı gelecekteki makro göstergelerde belirleyici olabilir ve bu durum Şirket'in faaliyet performansını etkileyebilir.

B. İhraççı'nın bu sektördeki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi

B. 1. Şirket'in Avantajları

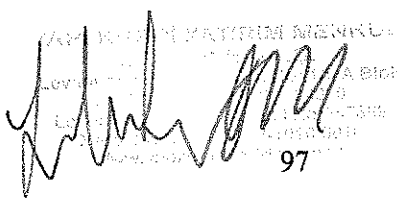
Ünlü & Co Grubu'nun pazardaki mevcut konumu ve büyüme stratejisini hayata geçirmek için Şirket'i elverişli hale getirdiği düşünülen çeşitli avantajları söz konusu olup bunlar şu şekilde sayılabilir:

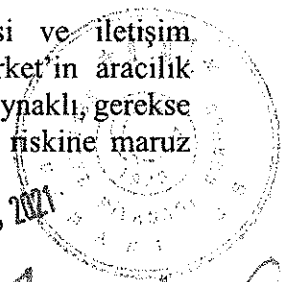
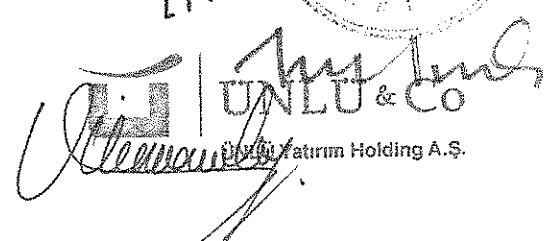
Çeşitli Ürün Yelpazesi ve Tamamlayıcı İş Kolları

Ünlü & Co Grubu bireysel ve kurumsal müşterilerine yurt içi ve yurt dışında çeşitli ürün yelpazesiyle hizmet sunmaktadır. Yatırım danışmanlığı kapsamında yurt içi ve yurt dışı organize borsalarda hisse senedi, vadeli işlem ve opsiyon alım-satımına aracılık yaparken kurumsal danışmanlık kapsamında şirket satın alma ve birleşmeleri, halka arz ve borç danışmanlığı hizmetleri de vermektedir. Ayrıca tahsili gecikmiş alacaklar için kurumsal varlık yönetim faaliyeti bulunmaktadır ve sektörün ilk oyuncularından olma avantajına sahiptir.

Ünlü & Co Grubu'nun sunduğu ürün yelpazesinin ve müşteri tabanının genişlemesi sayesinde Şirket'in konsolide brüt kârı, 2018 ile 2020 yılları arasında, %22,6 YBBO ile artış göstermiş olup gelirler arasında devamlı gelirlerin payı %64'ten %77'ye yükselmektedir.

Ancak, Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörlerde kullandığı bilişim teknolojisi ve iletişim sistemlerindeki aksaklıklar, faaliyetlerini kesintiye uğratabilir. Ayrıca Şirket, Şirket'in aracılık faaliyetleri sırasında gerek müşterileri için aracılık ettiği işlemlerde müşterilerinden kaynaklı, gerekse yurt dışı piyasalarda işlemlerini gerçekleştirdiği kurumlardan kaynaklı karşı taraf riskine maruz kalabilir.



97

27 Mayıs 2021


ÜNLÜ & CO
Yatırım Holding A.Ş.

Benzer şekilde artan dijitalleşme ile birlikte küresel olarak pay senedi emir iletim işlemlerinde kurumlar alternatif iş ve gelir modelleri geliştirmekte ve bu durum müşterilerin nakit ödediği komisyonların gerilemesine sebep olabilmektedir. Şirket'in dijitalleşmeye ayak uyduramaması faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Seçili Faaliyetlerde Pazar Lideri

Şirket, Türkiye piyasasını 1998 yılından bu yana takip eden Mergermarket²² veri tabanına bakıldığında 1998'den günümüze kadar tamamlanan işlem adedi açısından Türkiye'de bu alanda lider konumda olup bu süre zarfında toplam yaklaşık 14,6 milyar ABD Doları'nın üzerinde işlem hacmine sahip 110 adet işlem gerçekleştirmiştir. *Kaynak: Mergermarket, https://www.unluco.com/assets/unlu_co/upload/images/m/mergermarket-2842.jpg.*

Ünlü & Co Grubu 2010-2020 yılı arasındaki halka arzlar, ikincil halka arzlar ve hızlandırılmış talep toplama (accelerated book building) işlemlerini içeren sermaye piyasası işlemlerinde özelleştirmeler hariç %22 pazar payı ve 3 milyar ABD Doları işlem tutarı ile ikinci sırada yer almaktadır (*Kaynak Bloomberg, https://www.unluco.com/assets/unlu_co/upload/images/m/bloomberg-2841.png*)

İstanbul Varlık, tahsili gecikmiş alacak portföy yönetimi şirketlerinden biridir. 2020 sonunda toplamda yapılmış olan 302 milyon TL'lik yatırım ile 3,4 milyar TL anapara büyüklüğünde ve 480 bin müşteriden oluşan bir portföye sahiptir.

Yeni İş Kollarına Yatırım Yapılması

Ünlü & Co Grubu 25 yıldır Türkiye'de finansal piyasalarda faaliyet göstermekte ve yeni iş kollarına girerek büyümesini devam ettirmiştir.

Ünlü & Co Grubu'nun bünyesindeki ilk şirket olan Dundas Ünlü, 1996 yılında banka iştiraki olmayan bir birleşme ve satın alma şirketi olarak, Türkiye sermaye piyasalarına yatırım yapmak isteyen yabancı yatırımcılara danışmanlık hizmeti sunmak üzere kurulmuştur. Dundas Ünlü, 1997 yılında Finlandiya merkezli ambalaj şirketlerinden Huhtamäki Oyj'nin Güven Plastik Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi'ni satın alma işlemine aracılık etmiştir.

2002 yılından itibaren Dundas Ünlü Menkul Değerler A.Ş. olarak faaliyetlerine devam etmiştir. 2003'te Lehman Brothers Inc.'ye danışmanlığı ile başlayan varlık yönetim hizmetinde tahsili gecikmiş alacak birimini kurmuştur.

2007 yılında kurulan Ünlü Alternative Asset Management (kuruluş adı ile SU Private Equity Management Limited) şirketi ile özel sermaye fonlarına danışmanlık faaliyetlerine başlanmıştır. 2011'de teknoloji, internet ve iletişim firmalarına yazılım, e-ticaret, mobil, sosyal medya, bulut bilişim gibi pazarlarda girişimlerde bulunmak isteyen start-up'lara destek olma hedefiyle, Türkiye'nin ilk teknoloji ve e-ticaret fonu olan 212 Capital Partners'in danışman kurucu ortağı olarak

27 Mayıs 2021

²² Mergermarket, küresel piyasalarda birleşme ve devralma işlemlerine ilişkin bilgi toplayan ve söz konusu bilgilerden hareketle sektör istatistikleri oluşturan bir veri tabanıdır.

yer almıştır (Kaynak: *Startup Capital*, <https://startup.capital.com.tr/soylesi/15-20-girisime-yatirim-yapariz.html>).

2012’de tüm Ünlü & Co Grubu faaliyetlerinin, Ünlü Yatırım Holding A.Ş. çatısı altında toplanması ile beraber, Şirket’in unvanı Ünlü Yatırım Holding A.Ş. olarak değiştirilmiştir. Şirket, 2014 yılında 3,2 milyar ABD Doları tutarındaki Yıldız Holding A.Ş.’nin United Biscuits’i satın alma işleminde danışmanlık hizmeti vermiştir.

2016’da New York’ta UNLU Securities Inc.’i kuran Şirket, ABD’deki tek Türk aracı kurumu olarak, yabancı yatırımcılara Türkiye pazarında yatırım bankacılığı faaliyetlerinde servis vermeye başlamıştır. Unlu Securities Inc., sahip olduğu dar yetkili aracı kurum lisansı sayesinde ABD piyasalarında menkul kıymetlerin pazarlanması, satışı, SGMK ile pay senetlerine ilişkin özel emirlerin yerine getirilmesi ve bağlı üçünü tarafların araştırma raporlarının dağıtımına yetkilidir. 2018’de ise Unlu Securities UK Limited. Birleşik Krallık’ta kurulmuş ve faaliyetlerine başlamıştır. Unlu Securities UK Limited İngiltere’de FCA’dan yatırım hizmetlerinde yetkili aracı kurum lisansına sahip olup Birleşik Krallık bazlı kurumsal yatırımcılara Ünlü & Co Grubu’nun Türkiye’de borç finansmanı konusunda danışmanlığı yaptığı şirketleri tanıtarak, onların ihtiyacına göre çeşitli finansman kaynakları sağlamayı hedeflemektedir.

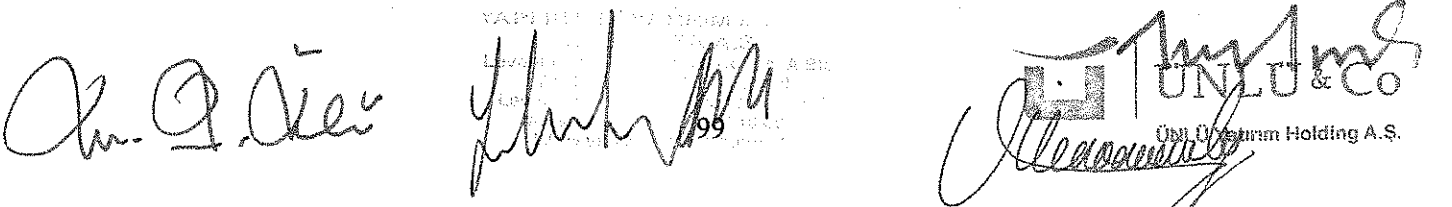
Şirket, 2018’de ilk paya dönüştürülebilir tahvil işleminde aracılık etmiştir ve Türkiye’nin ilk tarım alacaklarına dayalı, varlığa dayalı menkul kıymet ihracını (Kaynak: *TSPB*, <https://www.tspb.org.tr/tr/4-tspb-sermaye-piyasalari-odulleri-sahiplerini-buldu/>) gerçekleştirmiştir.

Ünlü & Co Grubu’nun Büyüme Potansiyelleri

Ünlü & Co Grubu, mevcut faaliyetlerinde çeşitli büyüme potansiyelleri öngörmektedir. Bireysel yatırım danışmanlığı alanında müşteri temsilcilerinin verimlilik ve sayılarının artışı, şubeleşme ve dijital aracı kurum olma planları bulunmaktadır. Öte yandan tahsili gecikmiş alacak yönetiminde toplam portföyün ve KOBİ segmentinin büyümesi hedeflenmektedir. Dijital altyapı yatırımları ile müşteri deneyiminin iyileştirilmesi ve genişletilmesinin yanı sıra kurumsal satışta yapılmakta olan yüksek frekanslı işlemler (*high frequency trading*) ve doğrudan piyasa erişimi (*direct market access*) platformlarının kapsamının büyütülmesi planları bulunmaktadır. Ünlü & Co Grubu, aynı zamanda 2021 yılı içinde bir girişim sermayesi yatırım fonu da kurmuştur. Ayrıca, Ünlü & Co Grubu’nun varant iş kolunun oluşturulması, yeni bireysel portföy yönetimi gibi ek büyüme fırsatları da bulunmaktadır.

Mevcut durumda Ünlü & Co Grubu; finansal piyasalarda danışmanlık, aracılık faaliyetleri, portföy yönetimi ve varlık yönetim alanlarında hizmet göstermekle beraber kendi bilançosunu geliştirmek suretiyle hâlihazırdaki hizmetlerimizi tamamlayıcı ürünleri müşterilerine sunmayı hedeflemektedir. Ünlü & Co Grubu, bu sayede sunmuş olduğu hizmetleri çeşitlendirip mevcut faaliyetlerinin hacmini de arttırmayı planlamaktadır. Bu kapsamda kendi bilançosunu geliştirmek istemekte ve bu doğrultuda da BDDK’ya yatırım bankası lisansı alınması için başvuru yapmayı planlanmaktadır.

Ünlü & Co Grubu, yatırım bankası lisansı alınmasını takiben yatırım bankasının sağlayacağı bilanço büyüklüğü ile beraber hâlihazırda vermeyi sürdürdüğü hizmetlerin yanında tamamlayıcı faaliyetler olarak kredi tesis edebilecek, satın alma finansmanı temin edebilecek, borç yapılandırması yapabilecek, sermaye benzeri krediler sağlayabilecek ve sağlanan finansmanlardan doğacak alacakları kendi bilançosunda yapılandırıp diğer finansal yatırımcılara satılabilir hale getirebilecektir. Ayrıca, bireysel yatırımcılara sunulan ürünler çeşitlendirilebilecek ve bireysel müşterilere kredi tesis



edebilecek bu sayede de hem kurumsal hem de bireysel müşterilerine sunmakta olduğu hizmetlerinin kapsamını artıracaktır.

Buna karşın, Şirket'in hizmet verdiği sektörlerdeki büyüme planları başarılı olmayabilir; Şirket büyüme fırsatlarından başarılı bir şekilde yararlanamayabilir veya büyüme politikasını etkin bir şekilde yönetemeyebilir. Benzer şekilde, yatırım bankacılığı lisansının alınamaması ve büyüme projeleri için gerekli ve uygun finansmanı elde edememesi büyüme planlarını olumsuz etkileyebilir. Nitekim, yukarıda yer verilen ve avantaj olarak belirtilen hususlar sadece Ünlü & Co Grubu'nun beklentilerini yansıtmaktadır.

Ünlü & Co Grubu'nda Görev Yapan Üst Yönetim

Ünlü & Co Grubu, uzun süreli sektör tecrübesine sahip bir yönetim ekibi tarafından yönetilmektedir. Şirket, 2007 yılında Standard Bank ile 2016 yılında da Birleşik Krallık merkezli Wellcome Trust ile ortak olmuştur ve yabancı ortaklar ile beraber kurumsal iletişim prensipleri dâhilinde ortaklığını sürdürmektedir. Şirket'in önemli tüm karar mekanizmalarında Şirket'in kurucusu ve yöneticiler bulunmaktadır.

Şirket'in icra kurulunda yer alan CEO Mahmut L. Ünlü, DAHA'dan sorumlu üye ve Ünlü Menkul Değerler Genel Müdürü Gamze Akgüney, Alternatif Yatırımlar ve Portföy Yönetim Hizmetleri'nden sorumlu üye Utku Özay, Kurumsal Finansman'dan sorumlu üye İbrahim Romano, Tahsili Gecikmiş Alacak Yönetimi'nden sorumlu üye ve İstanbul Varlık Yönetim genel müdürü Selçuk Tunalı, Hazine'den sorumlu üye Cevdet Uygur Aksoy, İnsan Kaynakları, Kurumsal İletişim ve Pazarlama'dan sorumlu üye Evnur Elif Özer, Ünlü & Co Grubu yönetim kurulu başkan vekili Can Ünalın, Ünlü & Co yönetim kurulu üyesi Şebnem Kalyoncuoğlu Ünlü, Ünlü Menkul Değerler yönetim kurulu üyesi Zafer Onat; yatırım bankacılığı, kurumsal finansman, tahsili gecikmiş alacak yönetimi, alternatif yatırımlar, portföy yönetimi gibi alanlarda deneyime ve tecrübeye sahiptir. Bu kişilerin özgeçmişlerine İzahname'nin 15.3 bölümünde yer verilmiştir.

Ünlü & Co Grubu, faaliyet gösterdiği çeşitli branşlarda üst düzey yöneticileri ve çalışanlarının tamamlamış olduğu projeler sayesinde birçok ödül kazanmıştır. Son dönemde alınan seçili ödüller aşağıda belirtilmiştir:

- 2018²³, 2019²⁴ ve 2020²⁵ yılları TSPB Satın Alma ve Birleşme İşlemleri Lideri ödülü

27 Mayıs 2021

²³ Kaynak: TSPB, <https://www.tspb.org.tr/tr/4-tspb-sermaye-piyasalari-odulleri-sahiplerini-buldu/>

²⁴ Kaynak: Fortune Turkey, <https://www.fortuneturkey.com/tspb-5inci-sermaye-piyasalari-altin-boga-toreni-yapildi>

²⁵ Kaynak: TSPB, <https://www.tspb.org.tr/tr/birligimiz-20-olagan-genel-kurul-toplantisi-ve-5-sermaye-piyasalari-altin-boga-odul-toreni-yapildi/>

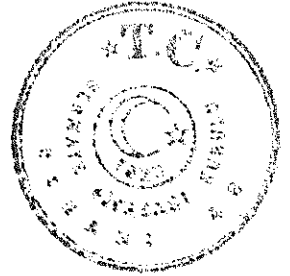
Am. I. Özer

YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Lisans No: 22724-25/2017-13633
Sermaye Piyasası Kurulu
Tic. Sic. No: 274800
Mersis No: 083200327480000015
www.yunusmenkul.com.tr
100

UNLU & CO
Yatırım Holding A.Ş.

- 2012, 2013, 2015, 2016 ve 2020²⁶ yılları ACQ5 Global Awards Turkey – Investment Bank of the Year ödülü (*Yılın Yatırım Bankası Ödülü*)
- Bonds & Loans 2020 Yılın Yapılandırılmış Tahvil İhracı Runner-Up (ÜNLÜ Menkul Hasat Varlık Finansman Fonu / Tarfin Tarım A.Ş.)²⁷
- Bonds & Loans 2020 Yılın Proje Finansmanı Finalist (Unifree Duty Free A.Ş. / Üçüncü Havalimanı Projesi)²⁸
- TSPB 2020 Toplumsal Değer Projesi (Ünlü & Co Kadın Girişimciler Akademisi)²⁹
- Sardis Awards 2020 Pozitif Sosyal Etki - Toplumsal Cinsiyet Eşitliği Gümüş Sardis Ödülü (ÜNLÜ & Co Kadın Girişimciler Akademisi)³⁰
- Business Vision Awards 2020 En İyi Araştırma Takımı³¹
- 2019³² ve 2016 Euromoney Best Investment Bank of Turkey (Türkiye'nin En İyi Yatırım Bankası) ödülü
- Bonds & Loans 2019 Yılın Hisse Senedi Sermaye Piyasaları Ödülü³³
- 2019 M&A Atlas Awards Gelişmekte Olan Pazarlar Liderlik Başarı Ödülü (Mahmut L. Ünlü)³⁴

27 Mayıs 2021



²⁶ Kaynak: Ekovitrin, <https://www.ekovitrin.com/is-dunyasi/unlu-coya-turkey-investment-bank-of-the-year-odulu-h137505.html>

²⁷ Kaynak: Unlu & Co, <https://www.unluco.com/basin-odasi/basinda-unlu-co/2020/unlu-coya-uluslararası-iki-odul/>

²⁸ Kaynak: Unlu&Co, <https://www.unluco.com/basin-odasi/basinda-unlu-co/2020/unlu-coya-uluslararası-iki-odul/>

²⁹ Kaynak: TSPB, <https://www.tspb.org.tr/tr/birligimiz-20-olagan-genel-kurul-toplantisi-ve-5-sermaye-piyasaları-altin-boga-odul-toreni-yapildi/>

³⁰ Kaynak: Mediacat, <https://mediacat.com/sardis-odulleri-2020-kazananlar-tum-liste/>

³¹ Kaynak: Dünya Gazetesi, <https://www.dunya.com/finans/haberler/unlu-coya-best-investment-research-team-odulu-haberi-477670>

³² Kaynak: Fortune Turkey, <https://www.fortuneturkey.com/unlu-co-ya-en-iyi-yatirim-bankasi-odulu>

³³ Kaynak: Dünya Gazetesi, <https://www.dunya.com/sirketler/sok-halka-arzina-odul-haberi-439966>

³⁴ Kaynak: Dünya Gazetesi, <https://www.dunya.com/sirketler/unlu-coya-ma-islemlerindeki-basarisi-2-odul-birden-getirdi-haberi-442176>

Handwritten signature

Handwritten signature
101

Handwritten signature
UNLU & CO
Yatırım Holding A.Ş.

- 2019 M&A Atlas Awards Gelişen Piyasalarda Yılın Birleşme ve Devralma Anlaşması Ödülü³⁵
- TSPB 2019 En Yaratıcı Sermaye Piyasası Projesi³⁶
- 2019 M&A Atlas Awards Gelişen Piyasalarda Yılın Yatırım Bankacısı (İbrahim Romano)³⁷
- 2018 M&A Atlas Awards Global Infrastructure Deal of the Year ödülü³⁸
- 2015 Euromoney Yılın En İyi Birleşme ve Satın Alma Danışmanı³⁹
- 2015 Merger Market Türkiye'nin En iyi Finansal Danışmanı⁴⁰
- 2015 Dealmakers Awards Yılın En İyi Borç Finansmanı ve Danışmanlık Firması⁴¹

Ancak, Şirket'in faaliyetlerinde, önem teşkil eden birtakım üst düzey yöneticiler büyük önem arz etmektedir ve Şirket'in gelecekteki başarısı üst düzey kadrosunun birtakım üyelerine bağlı olabilir. Bu kişilerin Şirket'le ilişkisinin sona ermesi; Şirket'in mali durumu, faaliyet sonuçları ve geleceğe dair beklentilerini önemli ölçüde olumsuz etkileyebilir.

Birleşme ve Satın Alma Danışmanlığındaki Tecrübesi ve Borçlanma İşlemleri Danışmanlığındaki Tüm Taraflara Eşit Konumu

Ünlü & Co Grubu'nun 25 yıllık geçmişi, 110 birleşme ve satın alma işlemiyle gelen tecrübesi ve insan kaynağı birikimi ile Şirket, sektörde örnek olarak gösterilebilecek önemli işlemler geçmişine sahiptir.

Ünlü & Co Grubu'nun herhangi bir potansiyel fon sağlayıcı ile doğrudan veya dolaylı olarak pay sahipliği ilişkisi bulunmadığından yer aldığı borç temini danışmanlığı projelerinde olası bir çıkar

27 Mayıs 2021



³⁵ Kaynak: Dünya Gazetesi, <https://www.dunya.com/sirketler/unlu-coya-ma-islemlerindeki-basarisi-2-odul-bir-den-getirdi-haberi-442176>

³⁶ Kaynak: TSPB, <https://www.fortuneturkey.com/tspb-5inci-sermaye-piyasalari-altin-boga-toreni-yapildi>

³⁷ Kaynak: Dünya Gazetesi, <https://www.dunya.com/sirketler/unlu-coya-ma-islemlerindeki-basarisi-2-odul-bir-den-getirdi-haberi-442176>

³⁸ Kaynak: <https://www.unluco.com/press-room/press-releases/unlu-co-has-won-2-global-awards-for-its-success-in-ma-deals/>

³⁹ Kaynak: <https://www.haberler.com/euromoney-mukemmellik-odulleri-sahiplerini-buldu-7497826-haberi/>

⁴⁰ Kaynak: <https://www.fortuneturkey.com/the-mergermarket-group-turkiyenin-en-iyi-finansal-danismani-unlu-co-24609>

⁴¹ Kaynak: <https://www.unluco.com/about-us/our-awards/>

Handwritten signature of A. Q. Öner

Handwritten signature of H. K. Yılmaz

Handwritten signature of İbrahim Romano
UNLU & CO
Ünlü & Co Yatırım Holding A.Ş.

çatışmasından arı bir pozisyona sahiptir. Potansiyel fon sağlayıcılar ile herhangi bir sermaye ilişkisi bulunmadığından danışmanlık yaptığı müşterileri için kaynağının hangi fon sağlayıcı kurumdan geldiğinden bağımsız olarak alternatifleri belirleyip müşterilerine sunmaktadır.

Bununla birlikte, banka dışı kurum olmanın getirdiği çeşitli dezavantajlar da bulunmaktadır. Şirket, bir bankanın sahip olduğu müşteri ağına sahip değildir ve bir bankanınkine benzer yaygın dağıtım ağı bulunmamaktadır.

Ortaklık Yapısı ve Uluslararası İş Ortaklıklarının Katkısı

Ünlü & Co Grubu gelişmekte olan ülkelerde faaliyet gösteren bir banka olan Standard Bank ile ortaklıktır. Standard Bank'ın uluslararası prensipler çerçevesinde sunduğu hizmet modelini ortaklığın devam ettiği yıllar içerisinde içselleştirilmiş ve kurum kültürünün önemli bir parçası haline gelmiştir.

Ancak, gelecek dönemde uluslararası iş ortakları paylarını elden çıkarma yoluna gidebilir ve Şirket ile ortaklıklarını sonlandırabilirler. Bununla beraber halka arz sonrasında, Hâkim Ortak'ın Şirket üzerindeki kontrolü etkin olarak devam edecektir. Söz konusu pay sahibinin menfaatleri Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmeyebilir.

Dijitalleşme Trendi

Günümüzde iletişim kanallarının dijitalleşmeye kaymasıyla, fiziksel lokasyona bağımlı olma ihtiyacının ortadan kalkması Ünlü & Co Grubu'nun büyümek istediği alanlarda hedef kitlelerine ulaşmasını kolaylaştırmaktadır. Dijitalleşme trendiyle Ünlü & Co Grubu daha geniş kitlelere ulaşmayı hedeflemektedir.

Ancak, artan dijitalleşme ile birlikte küresel olarak pay senedi emir iletim işlemlerinde kurumlar alternatif iş ve gelir modelleri geliştirmekte ve bu durum müşterilerin nakit ödediği komisyonların gerilemesine sebep olabilmektedir.

Birbirini Tamamlayan İş Kolları

Ünlü & Co Grubu, müşterilerinin ihtiyaçlarına çözüm üretebileceği çeşitli ürün yelpazesini sunarak müşterilerinin devamlılığını sürdürmektedir. Pazarın pek çok evresinde sahip olduğu birbirini tamamlayan çeşitli iş kollarıyla Ünlü & Co Grubu, müşterilerinin ve pazarın talep ettiği ihtiyaçlara farklı çözümler üretebilmektedir. Bu sayede Şirket, farklı ürünlerle pazar payını artırmaktadır.

27 Mayıs 2021

B. 2. Şirket'in Dezavantajları

Banka İştiraki Aracı Kurum/Yatırım Kuruluşlarına Kıyasla Daha Sınırlı Bir Dağıtım Ağına Sahip Olması

Aracılık ve fon yönetimi alanlarında faaliyette bulunun aracı kurum ve/veya yatırım kuruluşları arasında banka iştiraki kurumlar pek çok sermaye piyasası ürününün işlem hacminde önemli bir paya sahiptir. Banka iştiraki olan kurumlar görece daha büyük ölçeğe sahip olmalarının da etkisiyle banka iştiraki olmayan oyunculara kıyasla daha çok şube adedine sahiptirler. Kendi şubelerine ilave olarak bağlı oldukları gruba ait bankaların şube ağı ve müşterilerine de erişimleri bulunmaktadır. Bu durum banka iştiraki kurumlara, Ünlü & Co Grubu gibi banka iştiraki olmayan kurumlara kıyasla bireysel yatırımcıya erişimde avantaj sağlamaktadır. Söz konusu avantaj hisse senedi, tahviller, VİOP'ta işlem gören senetlerin satışı ile halka arz gibi bireysel yatırımcıya ulaşmanın önemli olduğu hizmetlerde daha çok ortaya çıkmaktadır. Ancak artan dijitalleşme sürecinin yatırımcıya erişimi daha düşük

[Signature]

[Signature]
103

[Signature]
UNLU & Co
Yatırım Holding A.Ş.

maliyetli hale getirmesi Ünlü & Co Grubu gibi banka iştiraki olmayan oyuncuların dezavantajlarını azaltmaktadır. Örneğin, Takasbank tarafından sunulan TEFAS yatırımcılara farklı portföy yönetim şirketlerince yönetilen fonlara tek bir platform üzerinden erişim imkânı sunmaktadır. Bu yenilik ile birlikte fon yönetimi alanında faaliyet gösteren banka iştiraki olmayan portföy yönetim şirketleri çok daha geniş bir yatırımcı havuzuna düşük maliyetle ulaşabilmektedir.

Kurumsal Müşterilerine Kendi Bilançosu Üzerinden Doğrudan Fon Sunma İmkânının Sınırlı Olması

Ünlü & Co Grubu kurumsal müşterilerine yönelik sağladığı kurumsal finansman hizmetlerinde danışmanlık hizmeti sunmakta, ancak birleşme devralmalarda alıcı tarafa finansman temini konusunda kendi bilançosu üzerinden fon sağlama imkânı mevcut durumda bulunmamaktadır. Bu imkâna sahip yerli veya yabancı bankalar satın alma danışmanlığının yanı sıra işlem için alıcı tarafa finansman desteği sağlayabilirler. Bu onlara danışmanlık işlemlerinde rekabet avantajı sağlarken, sunmuş oldukları finansmandan da doğrudan veya ikincil piyasada satış yoluyla gelir elde edebilirler. Şirket'in aracılık edeceği tahvil ihracı gibi borçlanma araçları piyasası işlemlerinde de yüklenim taahhüdünde bulunma imkânı daha büyük bilançoya sahip rakiplerine kıyasla sınırlıdır.

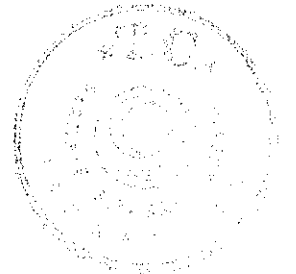
7.2.2. İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla İhraççı'nın net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

Ünlü & Co Grubu faaliyetlerini Türkiye'de toplamda üç şehir ve yurt dışında iki ülkede yürütmektedir. Ancak Ünlü & Co Grubu, 31 Aralık 2018, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020'de sona eren mali yıllarda elde ettiği brüt kârın %100'ünü Türkiye'den elde etmiştir ve söz konusu dönemlerde yurt dışı faaliyetlerin brüt kâra bir katkısı olmamıştır. Ünlü & Co Grubu ayrıca, online platformu UTRADE üzerinden herhangi bir coğrafi sınırlamaya tabi olmaksızın müşterilerine hizmet vermektedir. Aynı zamanda, Ünlü Menkul Değerler'in bağlı ortaklıkları arasında yer alan Unlu Securities Inc. ve Unlu Securities UK Limited'in⁴² faaliyetlerinden elde edilen toplam gelirlerin hacmi göz önüne alındığında söz konusu şirketlerden elde edilen gelirlerin, Bağlı Ortaklıklar'dan elde edilen gelirlere kıyasla Şirket'in toplam brüt kârına etkisi sınırlı olmaktadır. Zira bu şirketler genel olarak Ünlü & Co Grubu'nun sunduğu ürün ve hizmetlerin pazarlanması faaliyeti ile iştigal etmektedir.

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

İşbu İzahname'nin 5. bölümünde yer alan risk faktörleri dışında herhangi bir unsur bulunmadığı düşünülmektedir.

27 Mart 2021



⁴² Unlu Securities Inc., sahip olduğu dar yetkili aracı kurum lisansı sayesinde ABD piyasalarında menkul kıymetlerin pazarlanması, satışı, SGMK ile pay senetlerine ilişkin özel emirlerin yerine getirilmesi ve bağlı üçünü tarafların araştırma raporlarının dağıtımına yetkilidir. Unlu Securities UK Limited İngiltere'de FCA'den yatırım hizmetlerinde yetkili aracı kurum lisansına sahip olup Birleşik Krallık bazlı kurumsal yatırımcılara Ünlü & Co Grubu'nun Türkiye'de borç finansmanı konusunda danışmanlığı yaptığı şirketleri tanıtarak, onların ihtiyacına göre çeşitli finansman kaynakları sağlamayı hedeflemektedir.

ÜNLÜ Yatırım Holding A.Ş.

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

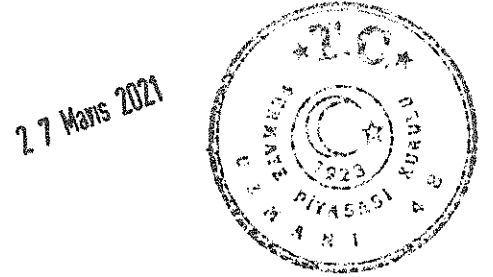
Şirket, Bağlı Ortaklıklar ve diğer iştiraklerinin faaliyetleri; Ünlü Yatırım Holding A.Ş., Ünlü Menkul Değerler A.Ş., Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş., İstanbul Varlık Yönetim A.Ş., DU Finansal Danışmanlık Hizmetleri A.Ş., Plato Finansal Danışmanlık Servisleri A.Ş., Unlu Securities Inc. (Amerika Birleşik Devletleri), Unlu Securities Limited UK (Birleşik Krallık), Ünlü Alternative Asset Management Limited, Turkish Alternative Investments Limited, 212 LTD, Ünlü LT Investments Limited Partnership ve 212 II NOV20 A SERIES OF 212 I LLC ticaret unvanları altında sürdürülmekte ve grup markalarını belirtmeye yönelik çeşitli semboller kullanılmaktadır.

Ünlü & Co Grubu'nun kullandığı temel markalar olan "U" şekli, "ÜNLÜ & Co", "DAHA ÜNLÜ & Co", "ÜNLÜ & Co THE CLUB", "ÜNLÜ & Co ÜNLÜ Portföy" ve "ÜNLÜ Securities" Şirket adına, "UTRADE FX", "UTRADE", "UtradeFX" ve "Utrade" ise Ünlü Menkul Değerler adına Türkiye'nin tek marka, patent ve tasarım tescil makamı olan TPMK nezdinde tescillidir.

Ünlü & Co Grubu'nun markaları olan "ÜNLÜ & Co", "ÜNLÜ Securities" ve "UTRADE" için yapılmış uluslararası marka tescilleri de bulunmaktadır. Bu kapsamda, (i) "ÜNLÜ & Co" markası, Şirket adına, 5,365,617 numara ile Amerika Birleşik Devletleri marka tescil makamı nezdinde, 015161284 numara ile Avrupa Birliği marka tescil makamı nezdinde, 40201602717P numara ile Singapur marka tescil makamı nezdinde; (ii) "ÜNLÜ Securities" markası, Şirket adına 5,365,618 numara ile Amerika Birleşik Devletleri marka tescil makamı nezdinde; (iii) "UTRADE" ise 016216152 numara ile Avrupa Birliği marka tescil makamı nezdinde Ünlü Menkul Değerler adına tescil edilmiştir.

Şirket adına kayıtlı 58 adet alan adı bulunmaktadır. Şirket tarafından aktif olarak kullanılmakta olan alan adları şunlardır:

- <https://www.unluco.com/>
- <https://www.unlumenkul.com/>
- <https://www.unluportfoy.com/>
- <https://istanbulvarlik.com/>
- <http://www.platofinans.com/>



Şirket ve Bağlı Ortaklıklar'ın sahip olduğu ve yukarıda yer alan marka ve alan adları dışında Ünlü Menkul Değerler tarafından kullanılan ve ATP firması tarafından geliştirilmiş Tradesoft markası altında sunulan GTP Brokerage platformu ve bu platformun ana modüllerinin kullanım lisansı önem arz etmektedir. Söz konusu lisans sayesinde Ünlü Menkul Değerler, sermaye piyasası faaliyetlerini gerçekleştirmektedir. Yine, Şirket ve Bağlı Ortaklıklar, sahip olduğu markalar sayesinde tanıtım ve pazarlama faaliyetlerini yürütmektedir. Söz konusu markalara Şirket ve Bağlı Ortaklıklar tarafından sahip olunduğu için mevcut markaların kullanımı açısından herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Yukarıda bahis geçen marka ve lisans hakları dışında Şirket ve Bağlı Ortaklıklar'ın faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli herhangi bir marka, patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşma bulunmamaktadır.

105

Ünlü Yatırım Holding A.Ş.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

Şirket'in rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamalar TSPB ve Borsa İstanbul, SPK'nın kendi kurumsal internet sitelerinde yayınlanan verilere ve Mergermarket⁴³ ve Bloomberg kuruluşlarının yayımladığı ve <https://www.unluco.com/yatirimci-iliskileri/izahname> adresinde belirtilmiş olan veri ve bilgilere dayanmaktadır.

7.6. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

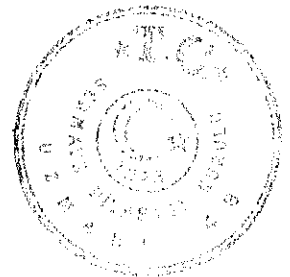
Personelin hâlihazırda İhraççı'ya fon sağlamasını mümkün kılan bir anlaşma bulunmamaktadır. Ancak Şirket tarafından çalışanlara hisse opsiyonu tanınması için birtakım girişimlerde bulunmaktadır. Bu kapsamda, Şirket'in sermayesinin %10'una kadar olmak üzere çalışanların; Şirket karlılığına katkıda bulunmasını teşvik etmek, kurumsal bağlılığı ve bireysel katkısını artırarak devamlılığını sağlamak ve çıkarlarını pay sahipleri ile yakından özdeşleştirerek Şirket için uzun vadeli değer yaratılmasını teşvik etmek amacıyla çalışanlar için hisse opsiyon planı hazırlanmasına 11 Mart 2021 tarihli Şirket yönetim kurulu kararı ile verilmiş ve akabinde çalışmalara başlanmıştır.

Yukarıda da detaylı şekilde açıklandığı üzere söz konusu hisse opsiyon programı, çalışanların Şirket'e olan bağlılığını teşvik etmeyi amaçlamaktadır. Şirket tarafından yürütülen hisse opsiyon planı çalışmaları uyarınca Şirket; halka arzın başarılı olarak tamamlanmasını takiben gerçekleştirmeyi hedeflediği ilk pay edindirme programında, pay tutarlarının hesaplanma yöntemi için işbu İzahname'de belirlenen halka arz fiyatı üzerinden bir iskonto yapmayı ve söz konusu hisse edindirme için gerekli fiyatı belirlemeyi hedeflemektedir. Aynı zamanda; Şirket, başarılı olarak gerçekleştireceği ilk pay edindirme programını takiben gerçekleştirmeyi hedeflediği diğer pay edindirme programlarında ise pay tutarlarının hesaplanma yöntemi olarak bu hususta alınacak yönetim kurulu kararı tarihinden önceki son üç aylık dönem içinde borsada oluşan fiyatların aritmetik ortalaması üzerinden bir iskonto yaparak söz konusu hisse edindirme programı için gerekli fiyatı belirlemeyi amaçlamaktadır. Şirket, hisse opsiyon planı çalışmalarının tamamlanmasını takiben bu programa ilişkin detayları yönetim kurulu kararına bağlamayı ve ilgili yönetim kurulu kararını KAP'ta ilan etmeyi planlanmaktadır. Şirket, hisse opsiyon planının şartlarını belirlerken sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili sair kanunlara uyumlu olarak hareket edecektir.

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

Yoktur.

27 Mayıs 2021



⁴³ Mergermarket, küresel piyasalarda birleşme ve devralma işlemlerine ilişkin bilgi toplayan ve söz konusu bilgilerden hareketle sektör istatistikleri oluşturan bir veri tabanıdır.

YAPIKREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Çarşı Sok. No: 1A, Beşiktaş
34398 İstanbul
Tic. Sic. No: 274936
Mersis No: 0388 0023 1910 0016
www.yapikrediyatirim.com.tr

UNLU & Co
Unlu Yatırım Holding A.Ş.

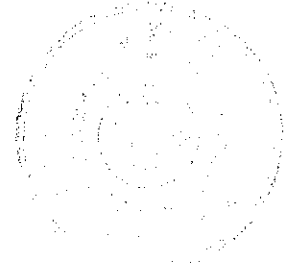
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

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

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in on ikisi gerçek kişi, üçü tüzel kişi olmak üzere on beş pay sahibi bulunmaktadır. Şirket'in pay sahiplerinden Mahmut Levent Ünlü, Şirket sermayesinin %40'ını temsil eden tüm A Grubu payların ve Şirket sermayesinin %44,29'unu temsil eden B Grubu payların; The Wellcome Trust, Şirket sermayesinin %9,80'ini temsil eden B Grubu payların; Standard Bank Group Limited, Şirket sermayesinin %4,41'ini temsil eden B Grubu payların; Şirket, yine kendi sermayesinin %0,52'sini temsil eden payların; Simge Ündüz, Şirket sermayesinin %0,24'ünü temsil eden B Grubu payların; Tahir Selçuk Tuncalı, Şirket sermayesinin %0,24'ünü temsil eden B Grubu payların; İbrahim Romano, Şirket sermayesinin %0,16'sını temsil eden B Grubu payların; Can Ünalın, Şirket sermayesinin %0,12'sini temsil eden B Grubu payların; Utku Özay, Şirket sermayesinin %0,03'ünü temsil eden B Grubu payların; Ayşe Akkın Çakan, Şirket sermayesinin %0,03'ünü temsil eden B Grubu payların; Cevdet Uygur Aksoy, Şirket sermayesinin %0,02'sini temsil eden B Grubu payların; Sema Argın, Şirket sermayesinin %0,02'sini temsil eden B Grubu payların; Mustafa Sönmez, Şirket sermayesinin %0,02'sini temsil eden B Grubu payların; Mediha Esra Korkmazarslan, Şirket sermayesinin %0,02'sini B Grubu temsil eden payların ve Kamil Attila Köksal Şirket sermayesinin %0,00⁴⁴'ını temsil eden B Grubu payların malikidir.

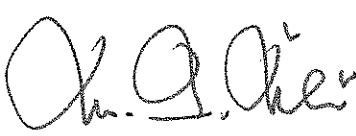
Şirket; Bağlı Ortaklıklar, Yurt Dışı Bağlı Ortaklıklar⁴⁵ ve yukarıda belirtilen pay sahipleri ile birlikte bir grup oluşturmaktadır. İşbu İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in konsolidasyona tabi toplamda 11 bağlı ortaklığı ve iştirakleri bulunmaktadır. Aşağıda yer alan tablo, işbu İzahname tarihi itibarıyla Ünlü & Co Grubu'nun ortaklık yapısını yansıtmaktadır.

27 Mayıs 2021

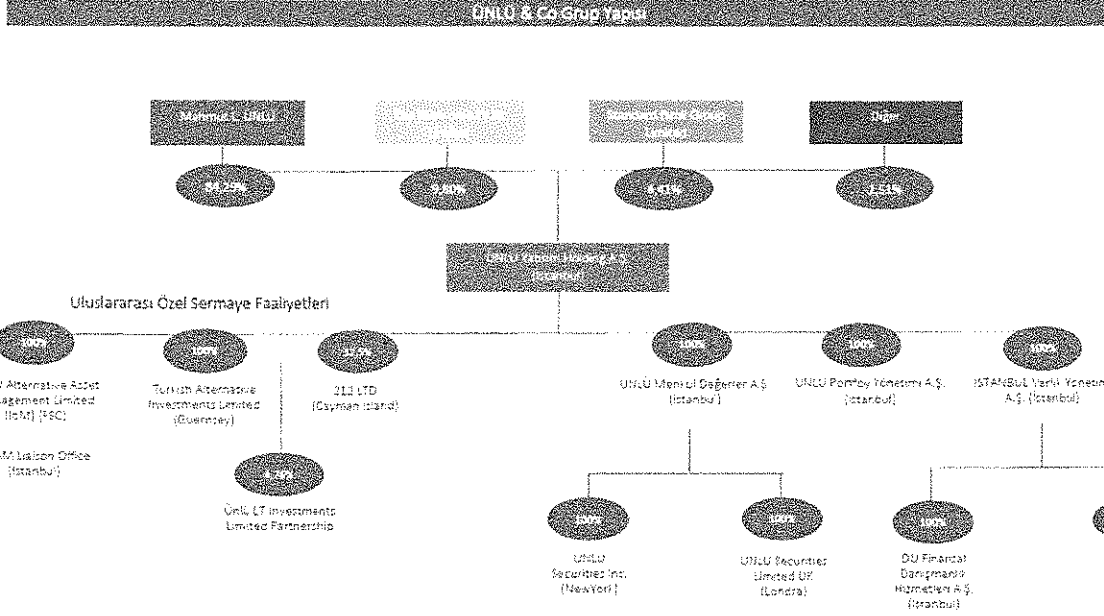


⁴⁴ Kamil Attila Köksal, Şirket'in çıkarılmış sermayesini temsil eden 4 adet paya sahip olduğu için pay sahipliği %0,00 olarak gösterilmiştir.

⁴⁵ Ünlü Menkul Değerler'in bağlı ortaklıkları arasında yer alan Unlu Securities Inc. ve Unlu Securities UK Limited'in son üç yıl itibarıyla mevcut faaliyetleri ve elde ettiği gelirler göz önüne alındığında bu şirketlerin, Şirket'in toplam brüt kârına doğrudan bir katkısı bulunmamakla birlikte, söz konusu şirketlerce yurt dışı piyasalarda sahip olunan lisanlar vasıtasıyla yurt dışında yerleşik fon arz edenler ile bağlantı kurularak bu kişilerden fon tesis edilmesi ve fon tesisi süreçlerinin hızlandırılması sağlanmaktadır.


Kamil Attila Köksal
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Genel Müdür
107 10000
107 10000


Unlu & Co.
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Tüm Bağlı Ortaklıklar ve Yurt Dışı Bağlı Ortaklıklar'ın finansal durum tablolarını, kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları tam kapsamlı konsolidasyona tâbi tutulmuş ve Şirket'in sahip olduğu Bağlı Ortaklıklar ve Yurt Dışı Bağlı Ortaklıklar'ın taşınan değerleri ilgili pay sahibinin sermayesi ile netleştirilmiştir.

Şirket, konsolidasyona tabi Bağlı Ortaklıklar ve Yurt Dışı Bağlı Ortaklıklar'ın tamamının doğrudan hissedarı olmamakla birlikte, Bağlı Ortaklıklar ve Yurt Dışı Bağlı Ortaklıklar'ın faaliyetlerini doğrudan etkileme ve kontrol gücüne sahip olması sebebiyle söz konusu Bağlı Ortaklıklar ve Yurt Dışı Bağlı Ortaklıklar'ının tamamını konsolidasyon kapsamına almaktadır.

Şirket'in doğrudan ve dolaylı Bağlı Ortaklıklar'ı ile konsolidasyona tabi iştirakleri sırasıyla; Ünlü Menkul Değerler, Ünlü Portföy Yönetimi ve İstanbul Varlık Yönetim ile Plato Finansal ve DU Finansal; doğrudan ve dolaylı Yurt Dışı Bağlı Ortaklıklar ve konsolidasyona tabi iştirakler sırasıyla; Ünlü Alternative Asset Management Limited ve Turkish Alternative Investments Limited ile Unlu Securities Inc., Unlu Securities Limited UK Ünlü LT Investments Limited Partnership ve 212 LTD'dir.

Bağlı Ortaklıklar arasında olan Ünlü Menkul Değerler; SPKn ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak lisansa tâbi sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmaktadır. Ünlü Menkul Değerler, kendisinin doğrudan ve Şirket'in dolaylı Yurt Dışı Bağlı Ortaklıkları'ndan biri olan Unlu Securities Inc., 9 Şubat 2015 tarihinde Amerika Birleşik Devletleri'nde kurulmuş ve faaliyetlerine devam etmektedir. Unlu Securities Inc., ABD'de sermaye piyasalarına aracılık hizmetleri sunmaktadır. Ünlü Menkul Değerler A.Ş., Unlu Securities Inc.'in kurucusu olup, sermayesini temsil eden payların %100'üne sahiptir. Unlu Securities Inc.'in FINRA'ya yaptığı üyelik başvurusu 2 Şubat 2016 tarihi itibarıyla kabul edilmiştir. Bir diğer Yurt Dışı Bağlı Ortaklık olan Ünlü Securities UK Ltd., 20 Haziran 2018 tarihinde Birleşik Krallık'ta kurulmuş ve faaliyetlerine devam etmektedir. Ünlü Securities UK Ltd., Birleşik Krallık'ta sermaye piyasalarına aracılık hizmetleri sunmaktadır. Ünlü Menkul Değerler A.Ş., Ünlü Securities UK Ltd.'nin kurucusu olup, sermayesini temsil eden payların %100'üne sahiptir. Ünlü Securities UK Ltd.'nin FCA'e yaptığı üyelik başvurusu 14 Şubat 2019 tarihi itibarıyla kabul edilmiştir.

Doğrudan Bağlı Ortaklıklar'dan bir diğeri olan Ünlü Portföy Yönetimi de SPKn ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak lisansa tâbi portföy yöneticiliği faaliyetlerini sürdürmektedir.

27 Mayıs 2021
UNLU & Co
Ünlü Yatırım Holding A.Ş.

108

Yine Doğrudan Bağlı Ortaklıklar'dan sonuncusu olan İstanbul Varlık Yönetim ise BDDK düzenlemeleri ve ilgili mevzuat uyarınca lisansa tâbi olan varlık yönetim faaliyetlerini sürdürmekte ve özellikle kendisinin doğrudan ve Şirket'in dolaylı Bağlı Ortaklıklar'ı DU Finansal ve Plato Finansal vasıtası ile tahsili gecikmiş alacak sektöründe bireysel, KOBİ ve ticari portföylerin tahsili işlemlerinde faaliyet göstermektedir.

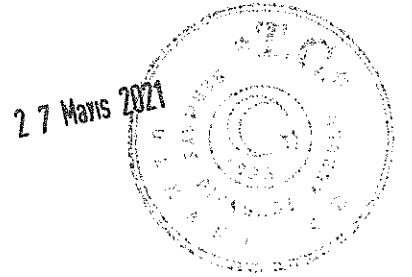
Şirket'in doğrudan Yurt Dışı Bağlı Ortaklıklar'ından olan Ünlü Alternative Asset Management Limited ise Man Adası'nda kurulmuş ve yatırım danışmanlığı faaliyetlerinin yürütülmesi konusunda faaliyet gösteren bir bağlı ortaklık konumundadır. Ünlü Alternative Asset Management Limited, 31 Mayıs 2013 tarihinden itibaren FSC'den almış olduğu yatırım danışmanlığı lisansı kapsamında faaliyetlerini sürdürmektedir. Şirket'in yine diğer bir doğrudan Yabancı Bağlı Ortaklığı olan Turkish Alternative Investments Limited ise Guernsey'de kurulmuş bir yatırım şirkettir.

Şirket'in yurt dışı konsolidasyona tabi iştiraklerinden biri olan 212 Limited, Cayman Adaları'nda kurulmuştur. 212 Limited, yurt içindeki teknoloji ve internet firmalarına kuruluş aşamasında girişim sermayesi sağlayıcı fonu olan 212 Capital Partners'a da danışmanlık vermektedir. Ünlü LT Investments Limited Partnership, Ünlü Yatırım Holding'in konsolide iştiraklerinden biri olan yatırım fonudur.

Mena Finansal Yatırımlar A.Ş., Ortadoğu ve Kuzey Afrika ülkelerinde finansal danışmanlık faaliyetlerinde bulunmak üzere 5 Temmuz 2012 tarihinde Türkiye de kurulmuştur. Ancak Mena Finansal Yatırımlar A.Ş.'nin kurulma amacına hizmet eden faaliyetlerin Şirket ve Ünlü Menkul Değerler tarafından yürütülmesi kararı neticesinde Mena Finansal Yatırımlar A.Ş. işlevsiz kalmış ve iradi tasfiyeye giriş kararı almıştır. Tasfiye halinde Mena Finansal Yatırımlar A.Ş.'nin söz konusu kararı olağan genel kurulunda da onaylanmış ve İstanbul Ticaret Sicili'ne tescil ettirilmiştir.

TAIL, 15 Ağustos 2014 tarihinde Guernsey'de kurulmuş ve faaliyetlerine devam etmekte olan bir yatırım şirkettir. ÜNLÜ Yatırım Holding A.Ş. TAIL'in kurucusu olup sermayesini temsil eden payların %100'üne sahiptir.

UPE, 11 Mayıs 2015 tarihinde yatırım danışmanlığı hizmetleri vermek için kurulmuş olup 15 Eylül 2020 tarihli genel kurul kararı ile tasfiye edilmiştir.



[Signature]

[Signature]
109

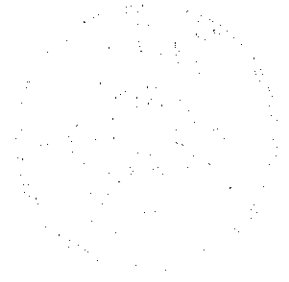
[Signature]
ÜNLÜ & CO
Ünlü Yatırım Holding A.Ş.

8.2. İhraççı'nın doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in Bağlı Ortaklıklar'ı, Yurt Dışı Bağlı Ortaklıklar'ı⁴⁶ ve konsolidasyona tabi iştiraklerine ilişkin bilgiler aşağıda temin edilmiştir:

Ticaret Unvanı	Kurulduğu Ülke ve Merkezi	Faaliyet Konusu	İştirak Payı ve Sahip Olunan Oy Hakkı (%)	Sermaye Tutarı (TL) ⁴⁷	Sermaye Taahhüdü (TL)	Yedekleri (TL)	Net Karı/Zararı 31 Aralık 2020 Dönemi (TL) ^{48,49}
İstanbul Varlık Yönetim A.Ş.	İstanbul, Türkiye	Varlık yönetim	100 100	30.000.000	Yoktur.	1.421.825	17.104.957
Ünlü Menkul Değerler A.Ş. ⁵⁰	İstanbul, Türkiye	Aracılık hizmetleri	100 100	15.000.000	Yoktur.	10.276.655	17.175.652
Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş.	İstanbul, Türkiye	Portföy yönetimi	100 100	5.000.000	Yoktur.	--	1.277.196

27 Mayıs 2021



⁴⁶ Ünlü Menkul Değerler'in bağlı ortaklıkları arasında yer alan Unlu Securities Inc. ve Unlu Securities UK Limited'in son üç yıl itibarıyla mevcut faaliyetleri ve elde ettiği gelirler göz önüne alındığında bu şirketlerin, Şirket'in toplam brüt kârına doğrudan bir katkısı bulunmamakla birlikte, söz konusu şirketlerce yurt dışı piyasalarda sahip olunan lisanlar vasıtasıyla yurt dışında yerleşik fon arz edenler ile bağlantı kurularak bu kişilerden fon tesis edilmesi ve fon tesisi süreçlerinin hızlandırılması sağlanmaktadır.

⁴⁷ Şirket'in sahip olduğu iştirak payına karşılık gelen sermaye tutarıdır.

⁴⁸ TMS/TFRS uyarınca hazırlanmış mali tablolardaki değerlerdir.

⁴⁹ Şirket'in sahip olduğu iştirak payına karşılık gelen net dönem kârı/zararı tutarıdır.

⁵⁰ 31 Aralık 2020 itibarıyla Ünlü Menkul Değerler A.Ş.'nin net dönem kârı bağlı ortaklıklarının dönem kârları ayrı belirtildiğinden solo olarak yazılmıştır.

Ticaret Unvanı	Kurulduğu Ülke ve Merkezi	Faaliyet Konusu	İştirak Payı ve Sahip Olunan Oy Hakkı (%)	Sermaye Tutarı (TL) ⁴⁷	Sermaye Taahhüdü (TL)	Yedekleri (TL)	Net Karı/Zararı 31 Aralık 2020 Dönemi itibarıyla (TL) ^{48,49}
Ünlü Alternative Asset Management Limited	Man Adası	Finansal danışmanlık	100 100	87.042	Yoktur.	--	13.342.302 ⁵¹
Turkish Alternative Investments Limited	Guernsey	Yatırım hizmeti	100 100	25.001	Yoktur.	--	479.038 ⁵²
Unlu Securities Inc. ⁵³	New York, ABD	Aracılık hizmetleri	100 100	9.866.372 (1.770.000 ABD Doları)	Yoktur.	--	(1.558.303) ⁵⁴
Unlu Securities UK Limited ⁵⁵	Londra, İngiltere	Aracılık hizmetleri	100 100	7.143.411 (940.000 İngiliz Sterlini)	Yoktur.	--	(3.755.228) ⁵⁶
DU Finansal Danışmanlık	İstanbul, Türkiye	Finansal danışmanlık	100 100	250.000	Yoktur.	195.508	(620.301)

⁵¹ IFRS uyarınca hazırlanmış mali tablolardaki değerlerdir.

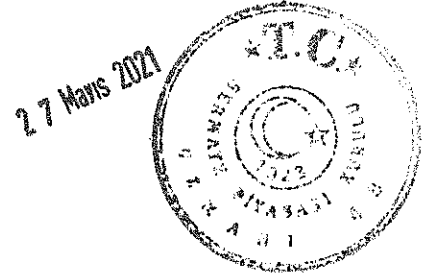
⁵² IFRS uyarınca hazırlanmış mali tablolardaki değerlerdir.

⁵³ Şirket, Ünlü Menkul Değerler A.Ş. vasıtasıyla dolaylı pay sahibidir.

⁵⁴ IFRS uyarınca hazırlanmış mali tablolardaki değerlerdir.

⁵⁵ Şirket, Ünlü Menkul Değerler A.Ş. vasıtasıyla dolaylı pay sahibidir.

⁵⁶ IFRS uyarınca hazırlanmış mali tablolardaki değerlerdir.



Ch. Qake

[Signature]

[Signature]
UNLU & CO
Menkul Değerler Yatırım Holding A.Ş.

Ticaret Unvanı	Kurulduğu Ülke ve Merkezi	Faaliyet Konusu	İştirak Payı ve Sahip Olunan Oy Hakkı (%)	Sermaye Tutarı (TL) ⁴⁷	Sermaye Taahhüdü (TL)	Yedekleri (TL)	Net Karı/Zararı 31 Aralık 2020 Dönemi itibarıyla (TL) ^{48,49}
k Hizmetleri A.Ş. ⁵⁷							
Plato Finansal Danışmanlık Servisleri A.Ş. ⁵⁸	İstanbul, Türkiye	Finansal danışmanlık	98,21 98,21	7.000.000	Yoktur.	--	1.322.443
Ünlü LT Investment s Limited Partnership	Guernsey	Yatırım Fonu	%4,76	31.214.013	Yoktur.	42.529.523	5.235.502 ⁵⁹
212 LTD	Cayman Adaları	Danışmanlık Hizmeti	32,5 32,5	5.674	Yoktur.	--	(112.095) ⁶⁰

27 Mayıs 2021



⁵⁷ Şirket, İstanbul Varlık Yönetim A.Ş. vasıtasıyla dolaylı pay sahibidir.

⁵⁸ Şirket, İstanbul Varlık Yönetim A.Ş. vasıtasıyla dolaylı pay sahibidir.

⁵⁹ IFRS uyarınca hazırlanmış mali tablolardaki değerlerdir.

⁶⁰ IFRS uyarınca hazırlanmış mali tablolardaki değerlerdir.

Ali Q. Khan

[Signature]
112

[Signature]
UNLU & CO
Ünlü Yatırım Holding A.Ş.

Bağımsız Bölüm / Ofis	2008 – 2022 (1+1 yıl opsiyonlu)	Kiraya verenler	1.128.768	Ofis olarak kullanılmaktadır.	Ecem İnşaat Şeh. Tur. Sağlık Hizm. A.Ş. Gerçek Kişiler
Bağımsız Bölüm / Ofis	2017 – 2021	Kiraya veren	275.000	Ofis olarak kullanılmaktadır.	Şebnem Kalyoncuoğlu Ünlü
Bağımsız Bölüm / Ofis	2019 - 2021 (22 ay opsiyonlu)	Kiraya veren	36.000	Ofis olarak kullanılmaktadır.	Ünlü Menkul Değerler A.Ş.
Bağımsız Bölüm / Ofis	2019 – 2024	Kiraya veren	870.000	Ofis olarak kullanılmaktadır.	PD Turizm ve Gayrimenkul A.Ş.
Bağımsız Bölüm / Ofis	2020 – 2021	Kiraya veren	210.000	Ofis olarak kullanılmaktadır.	Gerçek Kişi
Bağımsız Bölüm / Ofis	2020 – 2021	Kiraya veren	108.000	Ofis olarak kullanılmaktadır.	Vela Yapı İnşaat Turizm İnşaat Ticaret A.Ş.
Bağımsız Bölüm / Ofis	2017 – 2021	Kiraya veren	84.000	Ofis olarak kullanılmaktadır.	Gerçek Kişi
Bağımsız Bölüm / Ofis	2014 – 2024	Kiraya veren	803.760	Çağrı merkezi olarak kullanılmaktadır.	Gerçek Kişiler
Bağımsız Bölüm / Depo	2019 – 2020	Kiraya veren	27.600	Arşiv deposu olarak kullanılmaktadır.	Gerçek Kişi
2 adet Taşıt	2018 - 2021	Kiraya Veren	137.400	Binek araç olarak kullanılmaktadır.	Borusan Oto Servis ve Ticaret A.Ş.
4 adet Taşıt	2018 - 2021	Kiraya Veren	168.960*	Binek araç olarak kullanılmaktadır.	Hedef Otomotiv Ticaret ve Sanayi A.Ş.

(*) Söz konusu tutar Avro cinsindendir.

27 Mayıs 2021

[Handwritten signatures]

[Handwritten signature]
TUNLU & Co
Özellik Yatırım Holding A.Ş.

Şirket ve İştirakler, aşağıda detayları belirtilmiş olan makinelerin mülkiyeti kira döneminin bitmesini takiben sözleşme kapsamındaki şartlar uyarınca iktisap edecektir.

Finansal Kiralama Yoluyla Edinilen Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler					
Cinsi	Kira Dönemi	Kiralama Süresi Sonunda Kiralananın Kime Ait Olacağı	Yıllık Kira Tutarı (TL)	Kullanım Amacı	Kimden Kiralandığı
Cisco Catalyst 3850 48 Port Data IP Base Switch-2 adet	13.06.2018-09.05.2022	Plato Finansal Danışmanlık Servisleri A.Ş.	784.834,52	Network Switch	Garanti Finansal Kiralama A.Ş.
EMC UNITY 300 Storage-1 Adet				Veri Depolama	
Storage kart ve kabloları – 1 Adet				Veri Depolama	
HPE DL380 Gen 10 4110 IP 16G 8SFF Svr/GO Sunucu-1 Adet				Sunucu	
Checkpoint 3100 Appliance Firewall (Güvenlik Duvarı)-1 Adet				Güvenlik Duvarı	

27 Mayıs 2021

[Signature]

[Signature]
115

[Signature]
UNLU & CO
Orta Yatırım Holding A.Ş.

9.1.2. İhraççı'nın maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Maddi Duran Varlıklar Üzerindeki Kısıtlamalar, Ayni Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi

Yoktur.

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

Maddi Duran Varlıkların Rayiç Değeri Hakkında Bilgi

Ünlü & Co Grubu'nun sahip olduğu ticari araca ilişkin bilgiler:

Maddi Duran Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Satın Alma Değeri	Ekspertiz Raporu Tarihi ve No'su	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	Amortisman Tutarı (TL)
Araç (Ticari) - Mercedes Vito	07.06.2018	172.800,00	--*	Kullanım Amaçlı	89.280,00

*Araç sıfır alındığı için ekspertiz raporu bulunmamaktadır.

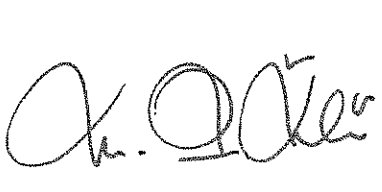
9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

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

Şirket'in maddi olmayan duran varlıkları şerefiye, bilgi sistemleri ve bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Bilgi sistemleri ve bilgisayar yazımları, Şirket'in finansal tablolarında lisanlar başlığı altında yer almaktadır.

	31 Aralık'ta sona eren yıllık dönem		
	2020	2019	2018
Lisanslar	3.594.561	1.187.022	1.423.067
Şerefiye	29.198.326	29.198.326	29.198.326
Toplam	32.792.887	30.385.348	30.621.393

Şerefiyeye ilişkin detaylı bilgiler işbu İzahname'nin 9.2.6. bölümünde açıklanmaktadır.


İlker Özalp
116


İlker Özalp
UNLU & Co
Yatırım Holding A.Ş.

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

Şirket'in operasyonel faaliyetlerinin sürdürülebilirliği açısından önemli bir yere sahip olan bilgi sistemleri ve bilgisayar yazılımları, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 3 ila 5 yıl arası olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi ile amortismanına tabi tutulur. Şirket'in operasyonları açısından önemli bir yere sahip olan yazılım ve lisansların, periyodik bakımları için düzenli hizmet alınmakta olup, gerekli bulunması halinde yeni yazılım ve lisanslara da yatırım yapılmaktadır.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Maliyet	8.399.680	4.956.608	4.447.568
Birikmiş İtfa Payları	(4.805.119)	(3.769.586)	(3.024.501)
Net Defter Değeri	3.594.561	1.187.022	1.423.067

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

Yoktur.

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

Yoktur.

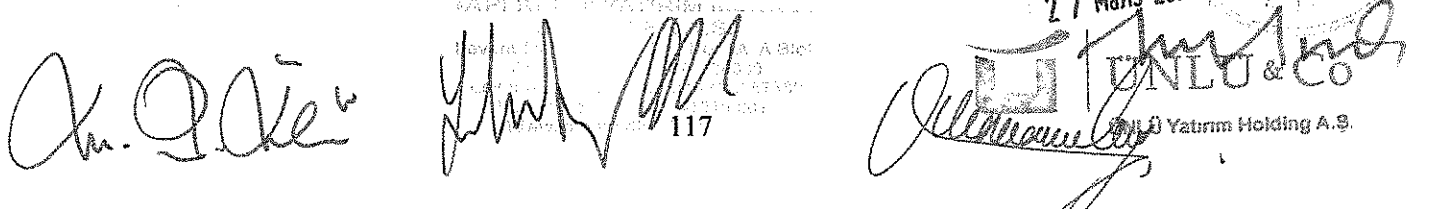
9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımı veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde Ünlü Menkul Değerler A.Ş. ve Ünlü Alternative Asset Management Ltd'nin satın alımına ilişkin 29.198.326 TL tutarında şerefiye bulunmaktadır. Aşağıda detayları bulunmaktadır:

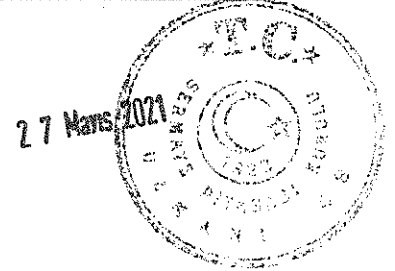
- Ünlü Menkul Değerler'in 2012 yılında hâkim ortağı konumunda olan Standard Bank London Holdings Limited'in sahip olduğu beheri 1 kuruş değerinde toplam 179.399.700 adet paydan Ünlü Menkul Değerler'in sermayesinin %53'üne karşılık gelen 142.216.490 adet pay ile Ünlü Menkul Değerler'in diğer ortaklarından olan Mahmut Levent Ünlü'nün sahip olduğu Ünlü Menkul Değerler'in sermayesinin %22'sine karşılık gelen 59.033.300 adet payın tamamının, ilgili dönemde Mahmut Levent Ünlü'nün %94,51 oranında sahibi olduğu, Ünlü Yatırım Holding A.Ş.'ye 10 Nisan 2012 tarihli hisse devir sözleşmesi ile devir kararı, SPK'nın 29 Ağustos 2012 tarihli 2012/35 no.lu sayılı izni ile onaylanmıştır.



- ii. Şirket, 30 Ekim 2012 tarihi itibarıyla Ünlü Menkul Değerler'in 268.333.000 adet payının %53'ünü teşkil eden 142.216.490 adet payı, Standard Bank London Holdings Limited'ten satın alarak hâkim ortak konumuna gelmiştir.
- iii. 1 Kasım 2012 tarihi itibarıyla payları satın alınan diğer şirket; Ünlü Alternative Asset Management'ın 3.615 adet payından %67'sini teşkil eden 6.686 adet payı, Standard Bank PLC'den, %22'sini teşkil eden 2.199 adet payı ise Mahmut Levent Ünlü'den, geriye kalan %11'ini teşkil eden 1.115 adet payı ise üç farklı pay sahibinden olmak üzere satın alarak Ünlü Alternative Asset Management'ın %100'üne sahip olmuştur.
- iv. Şirket, 24 Ağustos 2015 tarihi itibarıyla Ünlü Menkul Değerler'in her biri 1 kuruş nominal değerde olan toplam 250.000.000 adet ve 2,5 milyon TL nominal değerde %25 payına denk gelen nama yazılı payı, Standard Bank London Holdings Limited'ten hisse devir sözleşmesi ile satın alarak Ünlü Menkul Değerler'in tamamına sahip olmuştur.

Bu işlemler neticesinde, iktisap edilen net varlıklar ve şerefiyenin hesaplanmasına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	2012 (TL)
Hazır değerler	66.581.075
Ticari alacaklar	73.219.940
Diğer uzun vadeli alacaklar	9.233.899
Finansal yatırımlar	6.375.693
Maddi duran varlıklar	829.328
Diğer dönen varlıklar	589.422
Maddi olmayan duran varlıklar	91.923
Finansal borçlar	-68.077.741
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	-9.234.189
Diğer borçlar	-8.791.049
Ticari borçlar	-4.936.085
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	-1.702.432
İktisap edilen net varlıklar	64.179.784
Ana ortaklık payı	48.666.988
Şerefiye	29.198.326
Net iktisap tutarı	77.865.314



Signature

Signature
118

Signature
UNLU & CO
ÖNLÜ Yatırım Holding A.Ş.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

10.1.1. İhraççı'nın İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

	31 Aralık'ta sona eren yıllık dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş)				
	2020 (Bin TL)	2019 (Bin TL)	2018 (Bin TL)	2018- 2019 Değişiklik (%)	2019- 2020 Değişiklik (%)
Dönen Varlıklar					
Nakit ve Nakit Benzerleri	113.013	82.131	91.817	-11	38
Finansal Yatırımlar	58.637	23.658	30.282	-22	148
Türev Araçlar	4.949	3.210	553	480	54
Ticari Alacaklar	170.870	81.756	70.985	15	109
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	2.885	2.409	2.090	15	20
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	167.985	79.347	68.895	15	112
Diğer Alacaklar	45.432	26.424	45.756	-42	72
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	261	243	314	-23	7
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	45.171	26.180	45.443	-42	73
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	--	2.070	5.174	-60	-100
Peşin Ödenmiş Giderler	4.781	11.938	5.578	114	-60
Diğer Dönen Varlıklar	2.308	888	1.052	-16	160
Ara Toplam	399.990	232.075	251.197	-8	72
Satış Amaçlı Elde Tutulan Olarak Sınıflandırılan Duran Varlıklar	122	44.721	49.227	-9	-100
Toplam Dönen Varlıklar	400.112	276.796	300.424	-8	45
Duran Varlıklar					
Finansal Yatırımlar	1.517	1.517	2.652	-43	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	17.067	23.003	18.546	24	-26
Ticari alacaklar	134.210	136.530	119.415	14	-2
Diğer Alacaklar	157	143	125	14	10
Maddi Duran Varlıklar	6.275	6.974	3.707	88	-10
Kullanım hakları	10.325	3.951	--	100	161
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	32.793	30.385	30.621	-1	8
Şerefiye	29.198	29.198	29.198	0	0
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	3.595	1.187	1.423	-17	203
Diğer duran varlıklar	12	--	--	0	100

27 Mayıs 2021

YENİ ÜNİ & CO
YENİ Yatırım Holding A.Ş.

	31 Aralık'ta sona eren yıllık dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş)				
	2020 (Bin TL)	2019 (Bin TL)	2018 (Bin TL)	2018- 2019 Değişiklik (%)	2019- 2020 Değişiklik (%)
Ertelenmiş Vergi Varlığı	157	3.624	4.553	-20	-96
Toplam Duran Varlıklar	202.513	206.126	179.619	15	-2
TOPLAM VARLIKLAR	602.625	482.922	480.043	1	25
YÜKÜMLÜLÜKLER					
Kısa Vadeli Yükümlülükler					
Kısa Vadeli Finansal Borçlanmalar	170.262	60.246	115.394	-48	183
Uzun vadeli borçların kısa vadeli kısmı	51.377	90.000	36.765	145	-43
<i>İlişkili taraflara kısa vadeli borçlanmalar</i>	<i>17.837</i>	<i>15.646</i>	<i>13.638</i>	<i>15</i>	<i>14</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli borçlanmalar</i>	<i>33.540</i>	<i>74.355</i>	<i>23.127</i>	<i>222</i>	<i>-55</i>
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	4.283	2.162	395	447	98
Diğer finansal yükümlülükler	4.326	6.638	15.876	-58	-35
Türev Araçlar	4.505	1.685	-	100	167
Ticari Borçlar	6.800	3.108	5.139	-40	119
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	<i>6.800</i>	<i>3.108</i>	<i>5.139</i>	<i>-40</i>	<i>119</i>
Diğer Borçlar	9.190	4.968	2.378	109	85
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	<i>492</i>	<i>281</i>	<i>--</i>	<i>100</i>	<i>75</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	<i>8.698</i>	<i>4.687</i>	<i>--</i>	<i>100</i>	<i>86</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14.410	9.604	15.713	-39	50
Kısa Vadeli Karşılıklar	11.167	4.538	5.499	-17	146
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	<i>9.729</i>	<i>3.225</i>	<i>4.081</i>	<i>-21</i>	<i>202</i>
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	<i>1.439</i>	<i>1.313</i>	<i>1.418</i>	<i>-7</i>	<i>10</i>
Dönem karı vergi yükümlülüğü	953	--	--	0	100
Ertelenmiş gelirler	208	37	--	0100	464462
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	250	13	--	100	1823
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	277.732	183.000	197.159	-7	52
Uzun Vadeli Yükümlülükler					
Uzun Vadeli Finansal Borçlanmalar	43.451	66.391	73.882	-10	-35

27 Mayıs 2021

UNLU & Co
UNLU Yatırım Holding A.Ş.

	31 Aralık'ta sona eren yıllık dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş)				
	2020 (Bin TL)	2019 (Bin TL)	2018 (Bin TL)	2018- 2019 Değişiklik (%)	2019- 2020 Değişiklik (%)
<i>İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmalar</i>	17.228	27.407	36.853	-26	-37
<i>İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borçlanmalar</i>	26.224	38.983	37.029	5	-33
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	7.439	2.689	--	100	177
Uzun Vadeli Karşılıklar	2.271	1.360	2.308	-41	67
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	2.271	1.360	2.308	-41	67
Ertelenmiş Vergi Yükümlülükleri	27.068	21.450	16.637	29	26
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	80.230	91.890	92.828	-1	-13
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	357.962	274.890	289.987	-5	30
ÖZKAYNAKLAR					
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	244.645	208.018	190.137	9	18
Ödenmiş Sermaye	137.731	137.731	137.731	0	0
Geri Alınmış Paylar	(4.021)	(4.021)	(2.263)	78	0
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler Veya Giderler	(312)	331	(108)	-406	-194
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)</i>	(312)	331	(108)	-406	-194
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler Veya Giderler	17.385	41.389	34.900	19	
<i>Yabancı para çevrim farkları</i>	11.974	36.037	33.813	7	
<i>Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları</i>	5.411	5.351	1.086	393	
Geçmiş Yıllar Kârları	32.589	19.878	24.592	-19	64
Net Dönem Kârı	61.273	12.710	(4.713)	-370	382
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	19	14	(81)	-117	36
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	244.664	208.033	190.056	9	18
TOPLAM KAYNAKLAR	602.625	482.922	480.043	1	25

Şirket'in aktif büyüklüğü, 2018 yılında 480.043.206 TL iken, %1'lik artış ile 2019 yılında 482.922.474 TL'ye yükselmiştir. Bu artış; türev araçlar, ticari alacaklar ve maddi duran varlıklardaki

[Signature]

[Signature] UNLU & Co
Yatırım Holding A.Ş.

artıştan kaynaklanmaktadır. 2020 yılında ise özellikle brüt kâr ve yatırım faaliyetlerindeki artıştan kaynaklı olarak nakit ve nakit benzerleri, finansal yatırımlar, ticari alacaklar, diğer alacaklar ve maddi duran varlıklardaki artış sonucunda Şirket'in aktif büyüklüğü 2019 yılına göre %25'lik bir artış ile 602.625.044 TL'ye yükselmiştir. 2020 yılında nakit ve nakit benzerleri, finansal yatırımlar ve ticari alacakların toplam varlıklar içerisindeki dağılımı %57'dir.

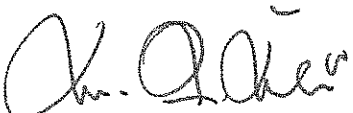
Dönen varlıklar

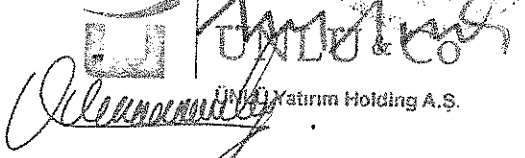
Şirket'in dönen varlıkları; nakit ve nakit benzerleri, finansal yatırımlar, ticari alacaklar, diğer alacaklar, türev araçlar, cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar, peşin ödenmiş giderler, satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflandırılan duran varlıklar ve diğer dönen varlıklardan oluşmaktadır. Şirket'in dönen varlıkları, 31 Aralık 2018, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 itibarıyla, sırasıyla, 300.423.829 TL, 276.796.108 TL ve 400.112.042 TL tutarındadır. Şirket'in dönen varlıklarında 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2019 arasında %8 azalış, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 arasında ise %45 artış gerçekleşmiştir. Bu %45'lik artış, ağırlıklı olarak nakit ve nakit benzerleri, finansal yatırımlar, diğer alacaklar ve cari dönem vergisiyle ilgili varlıklardaki azalıştan kaynaklanmaktadır.

31 Aralık 2018 itibarıyla, Şirket'in nakit ve nakit benzerleri 91.816.754 TL iken, %11 azalarak, 31 Aralık 2019 itibarıyla 82.130.660 TL'ye gerilemiştir. Bu tutar, 31 Aralık 2019 ile 31 Aralık 2020 arasında %38 oranında artarak, 113.013.033 TL'ye yükselmiştir. 31 Aralık 2018 ile 31 Aralık 2019 arasındaki nakit ve nakit benzerlerindeki azalış, vadeli ve vadesiz mevduatlardaki azalış ve borsa para piyasasından olan alacaklardaki azalıştan kaynaklanmaktadır. 31 Aralık 2019 ile 31 Aralık 2020 arasında artan nakit bakiyesi ise, vadeli mevduatlardaki artıştan ve VİOP işlem teminatlarındaki artıştan kaynaklanmaktadır.

Şirket, piyasa beklentileri ve gelecek nakit akış beklentileri doğrultusunda çeşitli finansal yatırımlar yapmaktadır. Nakit yönetimi stratejisi kapsamında Şirket, bulundurduğu mevduatın yanı sıra yoğun olarak T.C. hazine tahvil-bonoları, özel sektör tahvilleri, Türk ihraççıların çıkardığı eurotahviller, vadeli işlem piyasasında işlem gören kontratlar, pay piyasasında işlem gören paylar, yatırım fonları ve tezgahüstü piyasalarda işlem gören diğer finansal araçlar üzerinde alım-satım işlemleri yapmaktadır. Finansal yatırımlar; 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 itibarıyla sırasıyla 30.282.240 TL, 23.658.361 TL ve 58.636.647 TL olmuştur. 31 Aralık 2019 ile 31 Aralık 2020 arasındaki %148'lik artış ise eurotahvil (*eurobond*) ve yatırım fonu gibi menkul kıymetlere yapılan yatırımların artmasından kaynaklanmaktadır.

Şirket'in ticari alacakları; ağırlıklı olarak tahsili gecikmiş alacaklar (TGA), kredili müşterilerden alacaklar ve danışmanlık hizmetlerinden alacaklardan oluşmaktadır. İstanbul Varlık Yönetim'in TGA yatırımları ise ilgili dönemdeki piyasa ve fonlama koşulları, satışa konu portföylerin büyüklükleri, kredi türleri, portföylerin yaşı vb. özellikleri ile mevcut portföylerin tahsilat performansları göz önünde bulundurularak yapılmaktadır. Finansal tablolarda vadesi bir yıldan uzun vadeli olan alacaklar, uzun vadeli ticari alacaklar olarak sınıflandırılmıştır. Danışmanlık hizmetlerinden olan alacaklar ise Şirket'in kendisi ve bağlı ortaklığı olan Ünlü Menkul Değerler tarafından verilen birleşme ve satın alma danışmanlığı hizmetinden oluşmaktadır. Kredili müşterilerden olan alacaklar ise SPK'nın Seri V. No 65 Tebliği'ni hükümleri kapsamında Ünlü Menkul Değerler'in Borsa İstanbul Pay Piyasası'nda alım satım yapabilmek amacıyla müşterilerine tahsis ettiği krediler nedeniyle oluşan bakiyelerdir. Ticari alacaklar, 31 Aralık 2018 itibarıyla 70.984.655 TL'den %15 artış ile 31 Aralık 2019 itibarıyla 81.756.169 TL'ye yükselmiştir. Bu artışın sebebi kredili müşterilerden alacaklardaki ve tahsili gecikmiş alacaklardaki yükseliştir. 31 Aralık 2019 itibarıyla ise 81.756.169 TL'den 31 Aralık 2020 itibarıyla 170.870.381 TL'ye yükselerek 89.114.212 TL'lik artış göstermiştir. Bu artışın


122


27 Mayıs 2021
Yatırım Holding A.Ş.

%46'sı kredili müşterilerden alacakların yükselmesinden, %38'i ise danışmanlık hizmetlerinden alacakların artışından kaynaklanmaktadır.

Şirket'in diğer alacakları; Trade Tech Alpha LTD ve IG Markets LTD'ye⁶¹ verilen depozito ve teminatlar, Takasbank'a verilen hisse senedi teminatı, diğer verilen depozito ve teminatlar, vadeli işlem opsiyon piyasalarına verilen garanti fonu teminatı ve ilişkili tarafların Şirket'e olan alacaklarından oluşmaktadır. Kaldıraçlı işlemler kapsamında Şirket'in sahip olduğu varlıklar adına yurt dışındaki likidite sağlayıcı kuruluş nezdinde nakit teminatlar bulundurulmaktadır. Diğer depozito ve teminatlar ise kira, elektrik vb. kullanımlar için verilen depozitoları içermektedir. 31 Aralık 2018 itibarıyla diğer alacaklar, 45.756.217 TL iken %42 azalış ile 31 Aralık 2019 itibarıyla 26.423.849 TL'ye gerilemiştir. 31 Aralık 2018 ile 31 Aralık 2019 arasındaki diğer alacaklardaki azalış, kaldıraçlı işlemler için verilen teminatlardaki azalıştan kaynaklanmaktadır. 31 Aralık 2019 itibarıyla ise 26.423.849 TL'den 31 Aralık 2020 itibarıyla 45.432.365 TL'ye yükselerek %72 artış göstermiştir. Bu artışın başlıca sebebi, pay piyasasında işlem yapabilmek için günlük işlem hacmi ile orantılı olarak Takasbank'ta bulundurulmuş hisse senedi teminatlarındaki artıştır. İşlem hacimlerindeki artış sebebiyle teminatlarda artış görülmektedir.

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler; 31 Aralık 2018, 2019 ve 2020 itibarıyla, sırasıyla 5.578.014 TL, 11.938.032 TL ve 4.780.626 TL olmuştur. Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler çoğunlukla tahsili gecikmiş alacaklar kapsamında hukuki takip sürecinde avukatlara ve hizmet sağlayıcılara verilmiş olan iş avansları ile gelecek aylara ait bilgi işlem, veri ve yayın gibi peşin ödenen giderlerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2018 ile 31 Aralık 2019 arasındaki %114'lük artış ise verilen iş avansları ile peşin ödenen bilgi işlem, veri ve yayın gibi giderlerden kaynaklanmaktadır. 31 Aralık 2019 ile 31 Aralık 2020 arasındaki %60'lık azalma ise tahsili gecikmiş alacaklar kapsamında hukuki takip sürecinde avukatlara ve hizmet sağlayıcılara verilmiş olan iş avanslarının hizmet karşılığında kullanılmasından kaynaklanmaktadır.

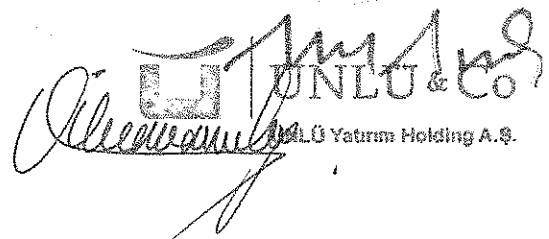
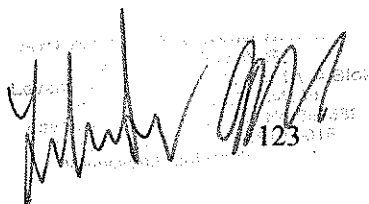
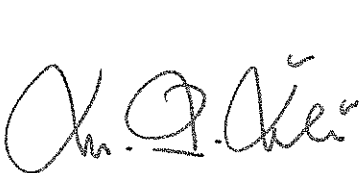
Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar; 31 Aralık 2018 itibarıyla 49.226.689 TL'den %9 azalış ile 31 Aralık 2019 itibarıyla 44.721.057 TL'ye düşmüştür. Bu düşüşün sebebi girişim sermayesi fonundaki değer azalışıdır. 31 Aralık 2019 itibarıyla ise 44.721.057 TL'den 31 Aralık 2020 itibarıyla 122.099 TL'ye düşerek 44.598.958 TL'lik düşüş göstermiştir. Bu azalış Şirket'in yatırımı olan girişim sermayesi fonundan çıkış yapılmasından kaynaklanmaktadır.

Duran Varlıklar

Şirket'in duran varlıkları; uzun vadeli finansal yatırımlar, diğer alacaklar, maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar, ertelenmiş vergi varlığı ve özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan oluşmaktadır. Şirket'in duran varlıkları; 31 Aralık 2018, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla sırasıyla 179.619.377 TL, 206.126.366 TL ve 202.513.002 TL tutarında olmuştur. Bu kapsamda Şirket'in duran varlıklarındaki 31 Aralık 2018 ile 31 Aralık 2019 arasındaki artış oranı %15, 31 Aralık 2019 ile 31 Aralık 2020 arasındaki azalma oranı %2 olarak gerçekleşmiştir. 31 Aralık 2018 ile 31 Aralık 2019 arasındaki değişim maddi duran varlıklar ve özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardaki artıştan kaynaklanmaktadır. 31 Aralık 2019 ile 31 Aralık 2020 arasındaki

⁶¹ Trade Tech Alpha LTD ve IG Markets LTD likidite sağlayıcı kuruluşlardır.

27 Mayıs 2021



UNLU & CO
UNLU Yatırım Holding A.Ş.

azalma ise özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardaki ve ertelenmiş vergi varlığındaki azalıştan kaynaklanmaktadır.

Şirket'in maddi duran varlıklarının tutarı, 2018 mali yılında 3.707.385 TL iken, 2019 mali yılında %88'lik bir artışla 6.973.563 TL'ye yükselmiştir. Bu artış temel olarak, demirbaş, ofis ekipmanı ve özel maliyet alımlarından kaynaklanmaktadır. Maddi duran varlıkların tutarı, 2020 mali yılında ise %10'luk bir azalmayla 6.275.044 TL tutarına gerilemiştir. Bu azalmanın ana sebebi geçmiş yıllarda alınan kıymetli maddi duran varlıklarının amortisman ömürlerinin dolmasından kaynaklanmaktadır.

Kullanım hakları 2019 mali yılında 3.950.932 TL iken, 2020 mali yılında %161'lik bir artışla 10.325.185 TL'ye yükselmiştir. Bu artış temel olarak, 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla geçerli olan TFRS 16 standardı uyarınca Şirket'in bina ve motorlu taşıtlara ait kiralama işlemlerinden doğan kullanım hakkı ve birikmiş amortisman tutarlarının kayıt altına alınmasından oluşmaktadır. Bu kapsamda, faaliyet kiralamalarına ilişkin sözleşmelerin süreleri ve bu sözleşmelere uygulanan iskonto oranlarına ilişkin bilgilere aşağıda yer verilmiştir:

Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	Sözleşme süresi (Yıl)	İskonto oranı (%)
Binalar	1-3 yıl	Türk Lirası - 27,31
Binalar	1-2 yıl	İngiliz Sterlini - 0,75
Taşıtlar	1-2 yıl	AVRO - 3,79

Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların tutarı, 2018 mali yılında 18.546.063 TL iken, 2019 mali yılında %24'lük bir artışla 23.002.892 TL'ye yükselmiştir. Bu artış, Şirket'in %4.76 oranında pay sahibi olduğu girişim sermayesi fonundaki yatırımlarından oluşan değer artışından kaynaklanmaktadır. Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların tutarı, 2020 mali yılında ise %26'lık bir azalmayla 17.066.712 TL'ye gerilemiştir. Bu azalış, Şirket'in yatırımlarından biri olan girişim sermayesi fonundan çıkış olmasından kaynaklanmaktadır.

Kısa Vadeli Yükümlülükler

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri; kısa vadeli finansal borçlanmalar, türev araçlardan borçlar, ticari borçlar, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar, diğer borçlar, kısa vadeli karşılıklar ve diğer kısa vadeli yükümlülüklerden oluşmaktadır. Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri; 31 Aralık 2018, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 itibarıyla, sırasıyla, 197.159.429 TL, 183.000.039 TL ve 277.731.540 TL tutarındadır. Şirket'in kısa vadeli yükümlülüklerinde 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2019 arasındaki %7'lik bir azalış, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 arasında ise %52'lik bir yükseliş gerçekleşmiştir. 31 Aralık 2019 itibarıyla, 31 Aralık 2018 tarihine göre %7'lik azalış temel olarak kısa vadeli borçlanmalar ve diğer finansal yükümlülüklerden kaynaklanmaktadır. 31 Aralık 2020 itibarıyla %52'lik artışın sebebi ise ticari ve diğer borçlardaki ve çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki yükseliştir.

31 Aralık 2018 itibarıyla, Şirket'in kısa vadeli finansal borçlanmaları 115.394.456 TL iken, 31 Aralık 2019 itibarıyla %48'lik bir azalışla 60.245.720 TL'ye gerilemiştir. Bu düşüş temel olarak Borsa Para Piyasası'na olan borçlar ve kaldıraçlı alım satım yedek teminatlarındaki azalıştan kaynaklanmaktadır. 31 Aralık 2020 itibarıyla kısa vadeli borçlanmalar; kısa vadeli yükümlülüklerin %80'ini, toplam yükümlülüklerin ise %62'sini oluşturmakta olup toplam kaynaklara oranı ise %37'dir. Şirket'in ve

Handwritten signature

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
Levent
124

UNLU & CO
Yatırım Holding A.Ş.

Şirket'in bağlı ortaklıklarının faaliyetlerinin büyümesinden dolayı borçlanmalarda artış görülmüştür. Bu tutar, banka kredileri ve Borsa Para Piyasası'na borçlardaki artış nedeniyle %48'lik bir artışla 221.638.578 TL'ye yükselmiştir. Kısa vadeli borçlanmaların finansal tablo dönemleri itibarıyla detayı aşağıda yer almaktadır.

Kısa vadeli borçlanmalar	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Banka kredileri	129.736.826	57.762.121	82.208.216
Borsa Para Piyasası (“BPP”)’na borçlar	40.524.979	-	22.313.274
KAS yedek teminatları	4.308.413	6.619.058	-
Kiralama işlemlerinden borçlar	4.282.870	2.162.067	-
Yapılandırılmış borçlanma araçları	-	2.483.599	10.872.966
Diğer	17.781	19.188	-
Toplam	178.870.869	69.046.033	115.394.456
Uzun vadeli borçlanmaların kısa kısmı			
Banka kredileri	33.539.954	74.354.852	23.126.950
İlişkili taraflardan alınan krediler	17.836.819	15.645.621	13.638.188
Toplam	51.376.773	90.000.473	36.765.138

Diğer borçlar, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sırasıyla 9.189.662 TL, 4.968.212 TL, 2.378.310 TL olarak gerçekleşmiştir. Ağırlıklı olarak kısa vadeli diğer borçlarda sınıflanan “Ödenecek Vergi ve Fonlar” hesabındaki 31 Aralık 2020 mali yılı sonunda gerçekleşen artış, ödenen ikramiyeler ile müşteri kârının artışından kaynaklı ortaya çıkan ve bu müşteri kârı üzerinden geçici 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu’nun 67. maddesi kapsamında ödenecek olan vergiden kaynaklanmaktadır.

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar 31 Aralık 2018 itibarıyla 15.713.122 TL'den %39'luk azalış ile 31 Aralık 2019 itibarıyla 9.604.363 TL'ye düşmüştür. 31 Aralık 2020 itibarıyla ise %50'lik artış ile 14.410.433 TL'ye yükselmiştir. Bu artış, ilgili dönemlerde personele dağıtılan bonus ve ikramiye tutarlarının artışından kaynaklanmaktadır.

Uzun Vadeli Yükümlülükler

27 Mar 2021

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri; uzun vadeli finansal borçlanmalar, uzun vadeli karşılıklar ve ertelenmiş vergi yükümlülüğünden oluşmaktadır. Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri; 31 Aralık 2018, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 itibarıyla, sırasıyla, 92.827.709 TL, 91.889.677 TL ve 80.229.763 TL tutarında olmuştur. Şirket'in uzun vadeli yükümlülüklerinde 31 Aralık 2018 ile 31 Aralık 2019 arasında %1'lik bir artış, 31 Aralık 2019 ile 31 Aralık 2020 arasında ise %13'lük bir azalma görülmüştür.

125

Şirket'in uzun vadeli borçlanmaları, 31 Aralık 2018 ile 31 Aralık 2019 arasında %10'luk bir azalış ile 73.882.318 TL'den 66.390.597 TL'ye gerilemiştir. Bu azalış uzun vadeli banka kredilerinin bakiyesindeki azalıştan kaynaklanmaktadır. Uzun vadeli borçlanmalar, 31 Aralık 2019 itibarıyla, 66.390.597 TL iken, banka kredilerindeki azalmanın sonucunda uzun vadeli borçlanmalar %35'lik bir azalmayla 31 Aralık 2020 itibarıyla 43.451.398 TL'ye gerilemiştir. Uzun vadeli borçlanmaların finansal tablo dönemleri itibarıyla detayı aşağıda yer almaktadır.

Uzun vadeli borçlanmalar	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Banka kredileri	26.223.674	38.983.431	37.028.830
İlişkili taraflardan alınan krediler	17.227.724	27.407.166	36.853.488
Kiralama işlemlerinden borçlar	7.439.214	2.689.382	0
Toplam	50.890.612	69.079.979	73.882.318

Şirket'in ana ortaklığına ait olan özkaynakları; 2018 yılında 190.137.183 TL'den kârlılık artışına bağlı olarak %9 artışla 2019 yılında 208.018.271 TL'ye, 2020 yılında ise da kârlılık artışına bağlı olarak 2019 yılına göre %18 artışla 244.644.747 TL'ye yükselmiştir. Ana ortaklığa ait özkaynakların toplam varlıklar içerisindeki payı 2020 yılı itibarıyla % 41 olarak gerçekleşmiştir.

25 Aralık 2018 tarihinde yapılan 2017 yılı olağan genel kurul toplantısı sonucunda, Şirket'in ödenmiş sermayesi 37.960.531 TL'den 137.730.842 TL'ye artırılmış ve Esas Sözleşme'nin sermayeye ilişkin 6. maddesi değiştirilmiştir. Sermaye artırımı kararı 27 Aralık 2018 tarihinde tescil edilerek 3 Ocak 2019 tarih ve 9737 sayılı TTSG'de yayınlanmıştır. Artırım tutarının tamamı, Şirket'in finansal tablolarında yer alan serbestçe kullanılabilecek iç kaynaklar olan mevzuatın sermayeye eklenmesine izin verdiği fonlar ve olağanüstü yedek akçelerden yapılmıştır.

10.2. Faaliyet sonuçları:

10.2.1. İhraççı'nın İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

	31 Aralık'ta sona eren yıllık dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş)				
	2020 (Bin TL)	2019 (Bin TL)	2018 (Bin TL)	2018- 2019 Değişiklik (%)	2019- 2020 Değişiklik (%)
Finansal sektörü faaliyetleri hasılatı	2.577.433	2.013.924	1.853.250	9	28
Finansal sektörü faaliyetleri maliyeti (-)	- 2.335.676	- 1.840.040	- 1.692.409	9	27
Finansal sektörü faaliyetlerinden brüt kâr	241.757	173.885	160.841	8	39
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	-9.282	-7.292	-4.144	76	27
Genel yönetim giderleri (-)	-178.803	-134.729	-124.085	9	33
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	2.926	1.621	1.582	2	81
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	-1.096	-134	-1.521	-91	715
Esas faaliyet kârı	55.501	33.351	32.672	2	66
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan elde edilen gelirler/(giderler)	5.714	4.457	-23.347	-119	28

27 Mayıs 2021

[Signature]

[Signature]
126

[Signature]
UNLUKON
Özellik Yatırım Holding A.Ş.

	31 Aralık'ta sona eren yıllık dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş)				
	2020 (Bin TL)	2019 (Bin TL)	2018 (Bin TL)	2018- 2019 Değişiklik (%)	2019- 2020 Değişiklik (%)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	32.741	12.294	454	2608	166
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	0	-4.932	0	-100	100
Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet kârı	93.956	45.170	9.779	362	108
Finansman gelirleri	98.463	54.223	78.482	-31	82
Finansman giderleri (-)	-115.497	-80.724	-93.240	-13	43
Vergi öncesi kâr / (zarar)	76.923	18.669	-4.980	-475	312
Faaliyetler vergi gideri					
- Dönem vergi geliri / (gideri)	-3.506	-1.157	-3.392	-66	203
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	-12.118	-4.706	3.702	-227	158
Net dönem kârı/ (zararı)	61.299	12.806	-4.670	-374	379
Dönem kârı/zararının dağılımı					
Ana ortaklık payları	61.273	12.710	-4.713	-370	382
Kontrol gücü olmayan paylar	26	96	43	122	-73
Dönem kârı / (zararı)	61.299	12.806	-4.670	-374	379

Hasılat

Şirket'in finans sektörü faaliyetleri kapsamında hasılatı, temel olarak menkul kıymet alım satım işlemlerinden elde edilen gelirler, kurumsal finansman gelirleri, portföy yönetim gelirleri, tahsili gecikmiş alacaklardan sağlanan gelirler, danışmanlık gelirleri, aracılık işlemlerinden elde edilen gelirler ve diğer finansal gelirlerden oluşmaktadır. TMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu uyarınca Şirket'in bağlı ortaklığı olan Ünlü Menkul Değerler'in ticari amaçla elde tuttuğu menkul kıymetlerin alım ve satım işlemlerinden kaynaklanan kazanç ve kayıplarını, gelir tablosunda brüt olarak göstermektedir. Söz konusu TMS standartları uyarınca Şirket'in brüt kârı ile hasılatı arasında fark olduğundan yüksektir.

Şirket'in finans sektörü faaliyetlerinden elde ettiği brüt kârı, 2019 mali yılında 173.884.559 TL iken, 2020 mali yılında %39'luk artışla 241.756.610 TL'ye yükselmiştir. 67.872.051 TL'lik bu brüt kâr artışı genel olarak iş kollarındaki büyümelerden kaynaklanmakta olup menkul kıymet satışları, tahsili gecikmiş alacaklardan sağlanan gelirler, aracılık işlemleri ve kurumsal finansman gelirlerinden sağlanmıştır. Şirket'in brüt kârı, 2018 mali yılında 160.840.944 TL iken, 2019 mali yılında %8'lik artışla 173.884.559 TL'ye yükselmiştir.

27 Mayıs 2021

Şirket, 31 Aralık 2018, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 itibarıyla, sırasıyla, 32.671.956 TL, 33.350.958 TL ve 55.501.347 TL esas faaliyet kârı elde etmiştir. 31 Aralık 2019 ile 31 Aralık 2020 arasında %66'lık bir artış görülmüştür. Bu artış büyük oranda ilgili dönemde yapılan menkul kıymet alım satımlarından doğan gelirlerden, kurumsal finansman gelirlerinin artışından, portföy yönetim gelirlerinden, tahsili gecikmiş alacaklardan sağlanan gelirlerden ve aracılık hizmetlerinden elde edilen gelirden kaynaklanmaktadır.

Ek olarak Şirket, 31 Aralık 2018, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 itibarıyla; sırasıyla, 9.778.829 TL, 45.169.623 TL ve 93.956.244 TL finansman geliri/gideri öncesi faaliyet kârı elde etmiştir. 31

[Signature]

[Signature]

[Signature]

Aralık 2019 ile 31 Aralık 2020 arasında %108'lik bir artış görülmüştür. Bu artış Şirket'in yatırımcısı olduğu bir girişim fonu sermayesinden çıkıştan elde edilen gelirden kaynaklanmaktadır.

Operasyonel Giderler

	31 Aralık'ta sona eren yıllık dönem		
	2020	2019	2018
Pazarlama giderleri			
Pazarlama ve dağıtım giderleri	8.242.924	5.733.406	3.152.931
Temsil ve ağırlama giderleri	529.327	789.446	195.627
Reklam ve ilan giderleri	510.177	768.721	795.503
Toplam	9.282.428	7.291.573	4.144.061

	31 Aralık'ta sona eren yıllık dönem		
	2020	2019	2018
Genel yönetim giderleri			
Personel ücret ve giderleri	100.628.319	83.805.576	73.586.208
Avukatlık, danışmanlık ve denetim gideri	34.237.929	14.137.851	17.751.360
Vergi, resim ve harç giderleri	12.668.478	13.343.653	8.663.633
Amortisman giderleri ve itfa payları (Dipnot 15, 16 ve 17)	7.560.087	5.342.815	1.963.327
Data hattı giderleri	5.890.324	4.656.008	4.407.154
Bilgi işlem giderleri	3.640.260	2.329.354	1.900.545
Bina yönetim giderleri	2.209.729	1.655.010	1.158.075
Haberleşme giderleri	1.711.054	1.313.957	1.041.687
Kira giderleri	1.325.122	1.089.218	3.670.175
Taşıt giderleri	444.290	150.629	654.351
Seyahat giderleri	336.739	1.588.623	2.731.045

27 Mayıs 2021

[Signature]

[Signature]
128

[Signature]
Yatırım Holding A.Ş.

Diğer genel yönetim giderleri	8.150.569	5.315.878	6.557.863
Toplam	178.802.900	134.728.572	124.085.423
	0	2	3

Şirket'in operasyonel giderleri satış pazarlama ve genel yönetim giderlerini ifade etmektedir. Şirket'in satış pazarlama gideri 31 Aralık 2018, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 itibarıyla, sırasıyla, 4.144.061 TL, 7.291.573 TL ve 9.282.428 TL olarak gerçekleşmiştir. 31 Aralık 2018 ile 31 Aralık 2019 arasındaki %76'lık artış gerçekleşmiş, 31 Aralık 2019 ile 31 Aralık 2020 arasında da %27'lik bir artış görülmüştür. Bu artış büyük oranda pazarlama, temsil ağırlama ve reklam giderlerinden oluşmaktadır. Pazarlama giderlerindeki artış, yıllar itibarıyla Ünlü Menkul Değerler'deki yeni müşterilerden kaynaklı işlem hacimlerinin artışıyla orantılı olarak Borsa İstanbul ve Takasbank nezdindeki giderlerin artışından kaynaklanmaktadır. Bunlara ek olarak, elektronik işlemlerde; doğrudan piyasa erişimi (*direct market access*) müşterilerinden kaynaklı emir iptal ücretlerinin artması ve yüksek frekanslı işlemler (*high frequency trade*) müşterilerinin katılmasından kaynaklı oluşan giderlerin artışı da etkili olmuştur.

Genel yönetim giderleri ağırlıklı olarak personel ücret giderleri, avukatlık, danışmanlık, denetim, kira, bilgi işlem, data hattı, haberleşme ve seyahat giderlerinden oluşmaktadır. Şirket'in genel yönetim gideri 31 Aralık 2018, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 itibarıyla sırasıyla 124.085.423 TL, 134.728.572 TL ve 178.802.900 TL olarak gerçekleşmiştir. 31 Aralık 2018 ile 31 Aralık 2019 arasındaki %9'luk artış, ağırlıklı olarak personel ücret giderleri ve bilgi işlem giderlerindeki artıştan kaynaklanmaktadır. Şirket'in genel yönetim giderlerinde 31 Aralık 2019 ile 31 Aralık 2020 arasında %33'lük bir artış görülmüştür. Bu artış büyük oranda personel ücret giderleri, danışmanlık giderleri, bilgi işlem giderleri ve amortisman giderlerindeki artıştan kaynaklanmaktadır. Avukatlık, danışmanlık ve denetim giderleri; Şirket ve bağlı ortaklıklarının davaları için alınan hizmet kapsamında oluşan giderleri, vergi, mevzuat vb. konularda alınan danışmanlık giderleri ve tabi olunan denetimler için alınan hizmetlerden oluşmaktadır. Vergi, resim ve harç giderleri ise Şirket faaliyetlerinden doğan vergi, noter vb. masraflarından oluşmaktadır. Data hattı giderleri ise Şirket ve bağlı ortaklıklarının faaliyetleri kapsamında kullanılan bloomberg, matriks, foreks gibi veri yayın giderlerinden oluşmaktadır. Diğer genel yönetim giderleri ise kanunen kabul edilmeyen giderler, dava karşılıkları, bağış ve yardımlar, sigorta masrafları, yazıcı ve arşiv giderleri, kırtasiye ve büro malzemeleri ve benzeri giderleri içermektedir.

27 Mayıs 2021

Finansman geliri/gideri

	31 Aralık'ta sona eren yıllık dönem		
	2020	2019	2018
Kur farkı geliri	67.203.047	35.455.777	60.020.423
Türev piyasa işlemleri gelirleri	11.247.757	4.761.384	1.719.486
Menkul kıymet gelir reeskontları	10.408.386	3.658.587	1.777.276
Faiz gelirleri	9.493.756	10.347.470	14.964.333

129

UNLO Holding A.Ş.

Temettü gelirleri	89.369	--	--
Diğer	20.857	--	--
Toplam	98.463.172	54.223.218	78.481.518

	31 Aralık'ta sona eren yıllık dönem		
	2020	2019	2018
Kur farkı gideri	64.731.595	32.525.113	48.447.595
Kredi faiz giderleri ⁽¹⁾	30.317.453	38.792.348	27.157.835
Menkul kıymet gider reeskontları	13.307.934	2.726.143	1.482.110
Türev piyasa işlemleri giderleri	2.820.360	1.685.043	3.747.269
Borsa Para Piyasası'na ödenen faiz giderleri	1.936.807	1.872.356	1.646.560
Vadeli işlem ve opsiyon piyasası işlem zararları	274.580	309.052	1.102.370
İhraç edilen borçlanma araçlarına ilişkin faiz gideri	63.086	825.708	7.470.673
Repo faiz giderleri	0	1.143.189	0
Diğer giderler	2.044.986	844.750	2.185.799
Toplam	115.496.801	80.723.702	93.240.211

Şirket'in finansman gelirleri; kur farkı gelirleri, türev piyasa işlem gelirleri, menkul kıymet gelir reeskontları, faiz ve temettü gelirlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in finansman geliri; 31 Aralık 2018, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 itibarıyla sırasıyla 78.481.518 TL, 54.223.218 TL ve 98.463.172 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in finansman gelirinde 31 Aralık 2019 ile 31 Aralık 2020 arasında %82'lik bir artış görülmüştür. Bu artış kur farkı geliri, türev piyasa işlem gelirleri ve menkul kıymet gelir reeskontlarındaki artıştan kaynaklanmaktadır. Şirket'in finansman gelirinde 31 Aralık 2018 ile 31 Aralık 2019 arasında %31'lik bir azalma görülmüştür. Bu azalış, ağırlıklı olarak kur farkı geliri ve faiz gelirindeki azalıştan kaynaklanmaktadır.

27 Mayıs 2021

Şirket'in finansman gideri; 31 Aralık 2018, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 itibarıyla sırasıyla 93.240.211 TL, 80.723.702 TL ve 115.496.801 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in finansman giderinde 31 Aralık 2019 ile 31 Aralık 2020 arasında %43'lük bir artış görülmüştür. Bu artış kur farkı gideri, türev piyasa işlem giderleri ve menkul kıymet gider reeskontlarındaki artıştan kaynaklanmaktadır. Şirket'in finansman giderinde 31 Aralık 2018 ile 31 Aralık 2019 arasında

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 274800
Mersis No: 08020037500001000000
130
UNLU & CO
Denetim ve Yeminli Denetçiler A.Ş.
Denetim Hizmetleri A.Ş.

%13'lük bir azalma görülmüştür. Bu azalış, ağırlıklı olarak kur farkı gideri, türev piyasa işlemleri giderleri ve vadeli işlem ve opsiyon piyasası işlem zararlarındaki azalıştan kaynaklanmaktadır.

Vergi Gideri

Şirket'in vergi giderleri, dönem vergi giderleri ve ertelenen vergi gelir ve giderlerinden oluşmaktadır. Şirket'in vergi giderleri 31 Aralık 2018, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 itibarıyla sırasıyla (309.507) TL, 5.863.044 TL ve 15.624.093 TL olarak gerçekleşmiştir.

	31 Aralık'ta sona eren yıllık dönem		
	2020	2019	2018
Vergi gideri / geliri	-15.624.093	-5.863.044	309.507
- Dönem vergi gideri	-3.506.346	-1.157.383	-3.392.455
- Ertelenmiş vergi gideri / geliri	-12.117.747	-4.705.661	3.701.962

Ertelenmiş vergi geliri kalemi; Şirket'in vergiden indirilebilir zararlarından, kıdem, izin, ikramiye, dava ve şüpheli alacak karşılığından ve kiralama işlemlerinden oluşmaktadır. Ertelenmiş vergi geliri tutarları 31 Aralık 2018, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 itibarıyla sırasıyla 4.552.674 TL, 3.623.874 TL ve 156.840 TL'dir. Yıllar itibarıyla gerçekleşen azalmanın en büyük sebebi ise Şirket ve bağlı ortaklıklarının ilgili dönemlerde kâra geçip birikmiş indirilebilir zararlarının kullanmasıdır.

Ertelenmiş vergi gideri kalemi; krediler ve alacaklardan doğan değerleme farklarından, yatırımlardan elde edilen gelirlerden, finansal varlıklardaki değer artışından, türev araçlar değerleme farklarından, maddi ve maddi olmayan varlıklar değer farkından ve gelir tahakkuklarından oluşmaktadır. Ertelenmiş vergi gideri tutarları, 31 Aralık 2018, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 itibarıyla sırasıyla 16.637.285 TL, 21.449.981 TL ve 27.068.105 TL'dir. 2018 ve 2019 yılları arasındaki 4.812.696 TL'lik artış finansal varlıklardaki değer artışından kaynaklanmaktadır. 2019 ve 2020 yılları arasındaki artışın sebebi ise kredi ve alacaklardaki değerleme artışı ile üç danışmanlık hizmetinin 2021 yılında imzalanması ancak hizmet verdiği dönemin 2020 yılı dönemi olmasından kaynaklı tahakkuk olarak yazılmasından kaynaklanmaktadır.

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

Net Hasılat⁶²

2020 ve 2019 Mali Yıllarına İlişkin Faaliyet Sonuçları

27 Mayıs 2021

⁶² Şirket'in tabi olduğu mevzuat uyarınca hesaplanan net hasılat değerine ilişkin detaylı bilgi, Ek 3'te yer alan Konsolide Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu'nun 22. dipnotunda yer almaktadır.

[Signature]

[Signature]

[Signature]
UNLU & CO
UNLU Yatırım Holding A.Ş.

Aşağıdaki tabloda, ilgili dönemler itibarıyla hasılatın temel kalemleri yer almaktadır:

27 Mayıs 2021

 **UNLU & Co**
Yatırım Holding A.Ş.

	31 Aralık'ta sona eren dönem		
	2020 (Bin TL)	2019 (Bin TL)	Değişim (%)
Diğer finansal gelirler	9.897	10.073	-2
Yurtdışı işlem gelirleri	3.993	655	510
Diğer hizmet gelirleri	5.904	9.419	-37
Finans sektörü faaliyetlerinden brüt kâr	241.757	173.885	39

Menkul kıymet satışlarına ilişkin brüt kâr, 2019 mali yılında 2.762.790 TL iken, 2020 mali yılında, 7.358.419 TL'lik artış göstererek 10.121.209 TL'ye yükselmiştir. Bu artış, ağırlıklı olarak özel sektör tahvili alımı satımlarımdan elde edilen kârın bir sonucudur.

Danışmanlık gelirleri, 2019 mali yılında 4.574.964 TL iken, 2020 mali yılında, 42.178.367 TL'lik artış göstererek 46.753.331 TL'ye yükselmiştir. Bu artış, Şirket'in danışmanlık hizmeti verdiği bir girişim sermayesi fonundan çıkışın sonucunda Şirket'in hak etmiş olduğu başarı primlerinden kaynaklanmaktadır.

Tahsili gecikmiş alacaklardan sağlanan brüt kâr, 2019 mali yılında 85.541.606 TL iken, 2020 mali yılında 27.695.094 TL'lik artış göstererek 113.236.700 TL'ye yükselmiştir. Bu artış, Şirket'in bağlı ortaklığı olan İstanbul Varlık Yönetim A.Ş.'nin tahsili gecikmiş alacakların tahsilatlarından elde ettiği gelirlerinden ve kredi portföylerinin kayıtlı defter değerleri üzerinden ilk alımında belirlenen krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranı kullanılarak hesaplanan faiz gelirinden kaynaklanmaktadır.

Aracılık işlemleri gelirleri, 2019 mali yılında 24.292.654 TL iken, 2020 mali yılında, 27.343.715 TL'lik artış göstererek 51.636.369 TL'ye yükselmiştir. Bu artış, ağırlıklı olarak yurt içi ve yurt dışı hisse senedi satış ve aracılık komisyonu ve VİOP komisyon gelirinden kaynaklanmaktadır. Bireysel yatırım danışmanlığındaki yeni müşterilerden kaynaklı işlem hacimlerinin artışı ve buna ek olarak kurumsal satış tarafından verilen hizmetlerden biri olan elektronik işlemlerde; doğrudan piyasa erişimi ve yüksek frekanslı işlem müşterilerinin katılmasından kaynaklı oluşan gelir artışları nedeniyle aracılık faaliyetlerinden elde edilen gelirlerde artış görülmüştür.

2019 ve 2018 Mali Yıllarına İlişkin Faaliyet Sonuçları

Net Hasılat

Şirket'in net hasılatı 2018 mali yılında 160.840.944 TL iken, 2019 mali yılında 13.043.615 TL'lik %8 artışla 173.884.559 TL'ye yükselmiştir. 13.043.615 TL'lik bu hasılat artışı; hizmet gelirleri içerisinde bulunan kredilerden sağlanan faiz gelirleri, şirket satın alma ve birleşmelerinden doğan danışmanlık gelirleri, portföy yönetim gelirleri ve türev işlem, VİOP gibi piyasalardaki diğer komisyon gelirlerinden kaynaklanmaktadır. 2019 mali yılında toplam net hasılatın %5'ini oluşturan menkul kıymet satış gelirlerinde, bir önceki mali yılla karşılaştırıldığında %35 oranında bir azalma gerçekleşmiştir.

Aşağıdaki tabloda, ilgili dönemler itibarıyla hasılatın temel kalemleri yer almaktadır:

Handwritten signatures and stamps are present at the bottom of the page, including a circular stamp of the Ministry of Treasury and Finance of the Republic of Turkey and a rectangular stamp of UNLU & CO. The text "UNLU & CO" and "UNLU Yatırım Holding A.Ş." are visible.

	31 Aralık'ta sona eren dönem		
	2019 (Bin TL)	2018 (Bin TL)	Değişim (%)
Menkul kıymet alım-satım işlemlerinden gelirler (net)	2.763	2.116	31
Devlet tahvili satışları	1.867	1.213	54
Özel sektör tahvili satışları	777	596	30
Hisse senedi satışları	-291	-348	-16
Yatırım fonu satışları	325	624	-48
Aracı kuruluş varantları	85	32	166
Kurumsal finansman gelirleri	43.721	35.975	22
Danışmanlık gelirleri	4.575	10.650	-57
Portföy yönetim gelirleri	3.221	1.468	119
Tahsili gecikmiş alacaklardan sağlanan gelirler (net)	85.542	58.935	69
Aracılık işlemlerinden gelirler	24.293	38.638	-37
Yurtiçi hisse senedi satış ve aracılık komisyonu	3.527	1.849	91
Yurtdışı hisse senedi satış ve aracılık komisyonu	6.410	24.927	-74
Viop komisyon gelirleri	3.417	1.401	144
Kredilerden sağlanan faiz gelirleri	5.923	3.159	87
Kaldıraçlı alım-satım işlemlerinden oluşan karlar	4.270	6.238	-32
Takas işlem ve saklama komisyonu	746	1.063	-30
Diğer finansal gelirler	10.073	13.102	-23
Yurtdışı işlem gelirleri	655	260	152
Diğer hizmet gelirleri	9.419	12.842	-27
Finans sektörü faaliyetlerinden brüt kâr	173.885	160.841	8

27 Mayıs 2021

[Signature]

[Signature]

[Signature]
UNLU & CO
UNLU Yatırım Holding A.Ş.

Menkul kıymet satış gelirlerine ilişkin net gelir; 2018 mali yılında 2.116.330 TL iken, 2019 mali yılında, %31'lik artış göstererek 2.762.790 TL'ye yükselmiştir. Bu artış, ağırlıklı olarak devlet tahvili satışlarından elde edilen gelirlerdeki artışın bir sonucudur.

Tahsili gecikmiş alacaklardan sağlanan net gelirler; 2018 mali yılında 58.934.716 TL iken, 2019 mali yılında 26.606.890 TL'lik %69'luk artışla 85.541.606 TL'ye yükselmiştir. Bu artış, Şirket'in Bağlı Ortaklıklar'ından İstanbul Varlık Yönetim'in tahsili gecikmiş alacaklarının tahsilatlarından kaynaklanmaktadır.

Kredilerden sağlanan faiz gelirleri 2018 mali yılında 3.159.376 TL iken, 2019 mali yılında 2.763.642 TL'lik artışla 5.923.018 TL'ye yükselmiştir. Bu artış, Şirket'in bağlı ortaklıklarından Ünlü Menkul Değerler'in müşterilerine kullandırdığı kredilerden elde ettiği faiz gelirlerinden kaynaklanmaktadır.

Kurumsal finansman gelirleri, 2018 mali yılında 35.975.208 TL iken, 2019 mali yılında, 7.745.466 TL'lik artış göstererek 43.720.674 TL'ye yükselmiştir. Bu artış, 2019 yılında tamamlanan şirket birleşme devralma işleminin 2018 kıyasla işlem hacmindeki büyüklükten kaynaklanmaktadır.

10.2.3. İhraççı'nın, İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler:

Covid-19 süresince finansal piyasalarda gözlenen önemli değişiklikler ve politikalar

Covid-19 salgını 2020 yılında pek çok sektörü etkilemiş ve değer zincirlerinde aksaklıklar yaratmıştır. Ancak, Ünlü & Co Grubu faaliyet gösterdiği sektörler özelinde bu durum farklı şekilde seyretmiş ve genel olarak Ünlü & Co Grubu'nun faaliyet gösterdiği iş kolları Covid-19 süreci ve süreç boyunca alınan kararlardan olumlu yönde etkilenmiştir.

Yatırım danışmanlığı birimi, bu dönemde Borsa İstanbul'da aktif olan bireysel yatırımcı adedindeki artıştan olumlu etkilenmiştir. 2019 sonunda 1,194 bin düzeyinde olan yurt içi pay senedi yatırımcı sayısı 2020 sonunda 1,977 bin adede yükselmiştir. (Kaynak: https://www.tspb.org.tr/wp-content/uploads/2021/03/Turkish_Capital_Markets-202102-TR.pdf) Benzer şekilde BIST-100 endeksindeki günlük işlem hacminin 2019 Aralık ayındaki yaklaşık 15 milyar TL seviyelerinden 2020 Aralık ayında 45 milyar TL seviyelerine çıkması da yatırım danışmanlığı biriminin gelirlerine olumlu etki yapmıştır. (Kaynak: https://www.tspb.org.tr/wp-content/uploads/2021/03/Turkish_Capital_Markets-202102-TR.pdf)

Ünlü & Co Grubu'nun kurumsal finansman bölümünün faaliyetleri de Covid-19 döneminde hâkim olan sosyal, makroekonomik, finansal politikalardan olumsuz yönde etkilenmemiştir.

Buna karşın, Şirket'in TGA birimi Covid-19 sürecinde hayata geçirilen politikalardan negatif yönde etkilenmiştir. BDDK 17 Mart 2020 tarihli ve 8948 sayılı kararı ile birlikte, bankaların sorunlu kredileri ve alacakları için mevzuatta belirlenen süre ve şartları esneten düzenlemeleri hayata geçirmiştir. Söz konusu düzenlemeler nedeniyle 2020 mali yılı için öngörülen tahsili gecikmiş alacak portföyü satışları gerçekleşmemiş ve TGA iş kolu bu gelişmeden olumsuz etkilenmiştir.

27 Mayıs 2021

Yeni reform paketi ve ilgili makroekonomik politikalar

12 Mart 2021'de açıklanan ekonomi reformları eylem planı, özellikle Şirket'in TGA yönetimi iş kolu için olumlu olarak değerlendiren pek çok yeni düzenleme öngörmüştür. (Kaynak: <https://ms.hmb.gov.tr/uploads/2021/03/Ekonomi-Reform-Takvimi.pdf>). Bu eylem planına göre (i)

Am. Gökçe

[Signature]
135

[Signature]
Ünlü Yatırım Holding A.Ş.

geri ödeme kabiliyeti kalmayan donuk alacakların varlık yönetim şirketlerine satışı, aktiften silinmesi gibi yöntemlerle bilanço dışına çıkarılması için bankalara gerekli teşvik ve tedbir mekanizmaları oluşturulması, (ii) varlık yönetim şirketlerinin daha güçlü bir yapı içerisinde faaliyet gösterebilmeleri için Bankacılık Kanunu, TCK ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nda gerekli mevzuat değişikliği çalışmaları yapılarak bu şirketlerin faaliyet gösterdiği alanlardaki hukuki altyapının güçlendirilmesi, (iii) varlık yönetim şirketlerinin birer finansal kurum olarak kabul edilerek Finansal Kurumlar Birliği'ne üye olabilmesinin sağlanması, (iv) varlık yönetim şirketlerinin içinde bulunduğu sektör düzeyinde rekabetçi ve kurumsal yapının oluşturulması için varlık yönetim şirketlerine beş yıl süreyle tanınan damga, harç ve KKDF kesintisi istisnasının süresiz hale getirilmesi gibi uygulamalara ve teşviklere yer verilmesi öngörülmüştür. Bu hususların hayata geçirilmesi için de ayrıca bir takvim planı açıklanmıştır. Açıklanan bu ekonomi reform paketi, Şirket'in TGA birimi için çeşitli avantajlar barındırmaktadır. Bu bağlamda Şirket'in operasyonel giderlerinin önemli bir kısmını oluşturan takip masrafları ve harçlar ortadan kalkacaktır. Bu durumun, Şirket'in TGA biriminin kârlılığına ve dolayısıyla da konsolide kârlılığa olumlu yönde etki etmesi beklenmektedir.

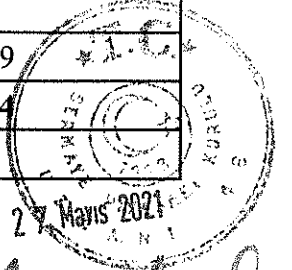
10.3. İhraççı'nın borçluluk durumu

31 Aralık 2020 tarihli finansal tablonun 33 no'lu dipnotu uyarınca Şirket'in Standard Bank South Africa Limited'den almış olduğu ve 4.670.112 ABD Doları tutarına tekabül eden kredi borcu 18 Şubat 2021 tarihinde tamamı ödenerek itfa edilmiştir. Bu kapsamda, Standard Bank South Africa Limited'e teminat olarak verilen Ünlü Menkul Değerler'in payları üzerindeki rehin fek edilmiştir.

Söz konusu bahse konu bakiye tutar, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'den alınan 18 Şubat 2021 tarihinde 35.000.000 Türk Lirası tutarlı nakit kredi ile itfa edilmiştir. Şirket tarafından Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'den alınan 35.000.000 Türk Lirası tutarlı kredi ise 2 Nisan 2021 tarihinde itfa edilmiştir.

Bu kapsamda İzahname tarihi itibarıyla İhraççı'nın net finansal borçlulukta durumunda önemli bir değişiklik bulunmamaktadır.

Borçluluk Durumu	31.12.2020 tarihi itibarıyla
Kısa vadeli yükümlülükler	277.731.540
Teminatlı	17.836.819
Garantisiz/Teminatsız	259.894.721
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	80.229.763
Teminatlı	17.227.724
Garantisiz/Teminatsız	63.002.039
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	357.961.303
Özkaynaklar	244.663.741
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	137.730.842
Yasal Yedekler	2.654.820
Diğer yedekler	104.278.079
TOPLAM KAYNAKLAR	602.625.044



[Signature]

[Signature]
136

[Signature]
UNLU & CO
Yatırım Holding A.Ş.

Net Borçluluk Durumu	31.12.2020 itibarıyla	tarihi
A. Nakit	15.351	
B. Nakit Benzerleri	112.997.682	
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	60.153.901	
D. Likidite (A+B+C)	173.166.934	
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	45.432.365	
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	170.261.805	
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	51.376.773	
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	8.609.064	
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	230.247.642	
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	11.648.343	
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	43.451.398	
L. Tahviller	0	
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	7.439.214	
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	50.890.612	
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	62.538.955	

Şirket'in bağlı ortaklığı olan İstanbul Varlık Yönetim, tahsili gecikmiş alacak portföy alımlarının belirli bir kısmını banka kredileri ile finanse etmektedir. Bu nedenle, yukarıdaki tabloda yer alan kısa ve uzun vadeli borçlanmaların %55'i kadarı İstanbul Varlık Yönetim tarafından tahsili gecikmiş alacak portföy alımı için temin edilen banka kredilerinden kaynaklanmaktadır. Bu minvalde, söz konusu kısa ve uzun vadeli borçlanmalar karşılığı olarak Şirket'in bilançosunda yer alan ve bugüne indirgenmiş değeri 190.925.980 TL olan tahsili gecikmiş alacak portföyü bulunmaktadır. Söz konusu tahsili gecikmiş alacakların İstanbul Varlık Yönetim tarafından tahsil edilmesinin akabinde yukarıdaki tabloda yer alan kısa ve uzun vadeli borçlanmalar kalemindeki tutarda azalma gerçekleşecektir.

Sözleşmesel Yükümlülük ve Taahhütler

Aşağıdaki tabloda, 31 Aralık 2020 itibarıyla Şirket'in sözleşmesel yükümlülük ve taahhütlerinin gelecekteki iskonto edilmemiş nakit akışlarına göre vade profili yer almaktadır.

Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	Vade				
	3 aydan az (Bin TL)	3 ila 12 ay arası (Bin TL)	1 ila 5 yıl arası (Bin TL)	5 yıldan fazla (Bin TL)	Toplam (Bin TL)
31 Aralık 2020 itibarıyla					
Ticari Ve Diğer Borçlar	20.565.673	--	--	--	20.565.673

Am. Q. Kılıç

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
D. Nispetiye Sok. No: 14 A Blok
Kat: 11 D. No: 11/11 Kat: 11/11
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 27 54330
MERSİS No: 08330010000000000000000000
137

27 Mayıs 2021
UNLU & Co
Unlu & Co Holding A.Ş.

Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	Vade				
	3 aydan az (Bin TL)	3 ila 12 ay arası (Bin TL)	1 ila 5 yıl arası (Bin TL)	5 yıldan fazla (Bin TL)	Toplam (Bin TL)
Banka Kredileri	126.832.138	121.485.577	53.967.615	--	302.285.330
Finansal Kiralamalardan Doğan Yükümlülükler	1.798.641	5.222.219	9.445.422	--	16.466.282
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamındaki Borçlar	14.410.433	--	--	--	14.410.433
Toplam	163.606.885	126.707.796	63.413.037	--	353.727.718

31 Aralık 2020 itibarıyla, herhangi bir temerrüt hali veya herhangi bir yükümlülüğün vadesinden önce muaccel olması da dahil olmak üzere, Şirket açısından esaslı nitelikte doğrudan veya şarta bağlı herhangi bir mali yükümlülüğü doğuracak hiçbir vaka bulunmamaktadır.

Şarta Bağlı Yükümlülükler

Şirket'in banka garantilerinden, diğer garantilerden ve işin olağan akışı dâhilinde diğer konulardan doğan şarta bağlı yükümlülükleri bulunmakla birlikte, bunlardan yüksek miktarda herhangi bir yükümlülüğün doğması beklenmemektedir. Şirket, faaliyetlerini işin olağan akışı dâhilinde sürdürürken, davalar ve hukuki işlemlerle karşılaşma riskine maruz kalmaktadır. Bunların mesleki sorumluluğun ihmaline ve haksız feshe ilişkin iddia ve talepleri içermesi özellikle mümkündür. 31 Aralık 2020 itibarıyla, Şirket'e yöneltilmiş herhangi bir talep bulunmamaktadır.

Bilanço Dışı Düzenlemeler

31 Aralık 2020 itibarıyla, yukarıda bahsedilen operasyonel kiralamalara ilişkin taahhütler ve kiralamaya ilişkin harcamalar dışında Şirket'in taraf olduğu herhangi bir bilanço dışı yükümlülük veya düzenleme bulunmamaktadır.

31 Aralık 2020 tarihli finansal tablonun 33 no'lu dipnotu uyarınca Şirket'in Standard Bank South Africa Limited'den almış olduğu ve 4.670.112 ABD Doları tutarına tekabül eden kredi borcu 18 Şubat 2021 tarihinde tamamı ödenerek itfa edilmiştir. Bu kapsamda, Standard Bank South Africa Limited'e teminat olarak verilen Ünlü Menkul Değerler'in payları üzerindeki rehin fek edilmiştir.

27 Mayıs 2021

YAPI KİRLİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Yönetim Kurulu Başkanı
 [İmza]
 138

UNLU & Co
 UNLU Yatırım Holding A.Ş.
 [İmza]

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İhraççının kısa ve uzun vadeli fon kaynakları hakkında bilgi:

İhraççı'nın finansal tablo dönemleri itibariyle fon kaynakları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	170.261.805	60.245.720	115.394.456
Uzun Vadeli Borçların Kısa Vadeli Kısım	51.376.773	90.000.473	36.765.138
<i>İlişkili taraflara kısa vadeli borçlanmalar</i>	<i>17.836.819</i>	<i>15.645.621</i>	<i>13.638.188</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli borçlanmalar</i>	<i>33.539.954</i>	<i>74.354.852</i>	<i>23.126.950</i>
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	4.282.870	2.162.067	394.610
Diğer Finansal Yükümlülükler	4.326.194	6.638.246	15.876.271
Türev Araçlar	4.505.403	1.685.043	--
Ticari Borçlar	6.799.730	3.108.235	5.138.841
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	<i>6.799.730</i>	<i>3.108.235</i>	<i>5.138.841</i>
Diğer Borçlar	9.189.662	4.968.212	2.378.310
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	<i>491.831</i>	<i>281.001</i>	--
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	<i>8.697.831</i>	<i>4.687.211</i>	--
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14.410.433	9.604.363	15.713.122
Kısa Vadeli Karşılıklar	11.167.461	4.537.963	5.498.681
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	<i>9.728.921</i>	<i>3.224.721</i>	<i>4.080.572</i>
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	<i>1.438.540</i>	<i>1.313.242</i>	<i>1.418.109</i>
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	952.797	--	--
Ertelenmiş Gelirler	208.325	36.940	--
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	250.087	12.777	--
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	277.731.540	183.000.039	197.159.429
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	43.451.398	66.390.597	73.882.318
<i>İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmalar</i>	<i>17.227.724</i>	<i>27.407.166</i>	<i>36.853.488</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borçlanmalar</i>	<i>26.223.674</i>	<i>38.983.431</i>	<i>37.028.830</i>
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	7.439.214	2.689.382	--
Uzun Vadeli Karşılıklar	2.271.046	1.359.717	2.308.106
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	<i>2.271.046</i>	<i>1.359.717</i>	<i>2.308.106</i>
Ertelenmiş Vergi Yükümlülükleri	27.068.105	21.449.981	16.637.285
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	80.229.763	91.889.677	92.827.709
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	357.961.303	274.889.716	289.987.138

Am. Q. Akar

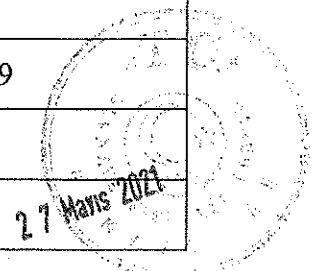
[Signature]

[Signature]
UNLU & CO
Yatırım Holding A.Ş.

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	244.644.747	208.018.271	190.137.183
Ödenmiş Sermaye	137.730.842	137.730.842	137.730.842
Geri Alınmış Paylar	(4.020.977)	(4.020.977)	(2.263.322)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler Veya Giderler	(311.779)	331.168	(107.996)
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)</i>	<i>(311.779)</i>	<i>331.168</i>	<i>(107.996)</i>
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler Veya Giderler	17.385.302	41.388.605	34.899.519
<i>Yabancı para çevrim farkları</i>	<i>11.973.975</i>	<i>36.037.396</i>	<i>33.813.484</i>
<i>Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları</i>	<i>5.411.327</i>	<i>5.351.209</i>	<i>1.086.035</i>
Geçmiş Yıllar Kârları	32.588.633	19.878.140	24.591.576
Net Dönem Kârı	61.272.726	12.710.493	(4.713.436)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	18.994	14.487	(81.115)
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	244.663.741	208.032.758	190.056.068
TOPLAM KAYNAKLAR	602.625.044	482.922.474	480.043.206

Şirket'in fon kaynaklarına dair önemli unsurları içeren tablo, şu şekildedir:

Kullanılan kaynaklar – Analitik bilanço	31.12.2020
A: Kısa vadeli borçlanmalar	170.261.805
- İlişkili taraflara	0
- İlişkili olmayan taraflara	170.261.805
B: Uzun vadeli borçların kısa vadeli kısmı	51.376.773
- İlişkili taraflara	17.836.819
- İlişkili olmayan taraflara	33.539.954
KV: Vadesi kısa olan borçlanmalar (A+B)	221.638.578
- İlişkili taraflara	17.836.819
- İlişkili olmayan taraflara	203.801.759
C: Diğer kısa vadeli borçlar	9.189.662
- İlişkili taraflara	491.831



[Handwritten signatures and stamps]

[Handwritten signatures and stamps]