

ÜNLÜ YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ

HALKA ARZ FİYATININ BELİRLENMESİNDE ESAS ALINAN VARSAYIMLARA İLİŞKİN YÖNETİM KURULU TARAFINDAN HAZIRLANAN GERÇEKLEŞME VE DEĞERLENDİRME RAPORU

İşbu rapor, Sermaye Piyasası Kanunu'nun VII/128.1 Sayılı Pay Tebliği'nin 29/5 Maddesi Uyarınca Hazırlanmıştır.

Rapor Tarihi : 23 Mayıs 2023

1. GENEL BİLGİLER

Ticaret Ünvanı : Ünlü Yatırım Holding A.Ş.
Merkez Adresi : Ahi Evran Cad. Polaris Plaza No:21 B Blok Kat:1 34485
Maslak- Sarıyer/İSTANBUL

Kurumsal İnternet Sitesi : www.unluco.com

Faaliyet Konusu : Şirket'in ana faaliyet konusu kurulmuş ve kurulacak şirketlerin sermaye ve yönetimlerine katılarak; bunların yatırım, finansman, organizasyon ve diğer ortak hizmet alanlarında aktif bir şekilde faaliyette bulunmak ve şirketlerin bu konulardaki faaliyetlerini tanzim etmek, bunlara yatırımlar yapmak, bünyesindeki fonlarla yeni sermaye şirketleri oluşturmak, bunlarla veya üçüncü kişilerle yeni ortaklıklar kurmak ve bu konuda gerekli teşebbüslerde bulunmak, iştirak ettiği şirketlere yönelik olarak vergi dışı mali konularda, özellikle yerli ve yabancı finans piyasaları düzenlemelerine ilişkin olarak sermaye piyasası mevzuatında belirtilen yatırım danışmanlığı faaliyetlerini içermemek kaydıyla birleşme, devralma ve sair kurumsal finansman işlemleri, teknik, planlama, programlama, bütçeleme, projelendirme, finansal ve organizasyon, firma değerleri gibi konularda danışmanlık hizmeti vermek ve araştırma yapmak, bünyesinde yatırılabilir fonlar toplamak ve bu fonları kâr etme yeteneğine ve potansiyeline sahip sermaye şirketlerinin çıkarmış olduğu veya çıkaracağı pay senetleri ile diğer menkul kıymetlere yatırmak sureti ile değerlendirmek ve topluluk dışındaki kaynaklardan finansman ve kredi sağlamaktır.

İşlem Gördüğü Borsa : Borsa İstanbul A.Ş.
Kayıtlı Sermaye Tavanı : 650.000.000 TL
Çıkarılmış Sermaye : 175.000.000 TL
Ticaret Sicil No : 792072
Vergi Dairesi : Maslak Vergi Dairesi Müdürlüğü - İstanbul
Vergi No : 9150254882

2. RAPORUN HAZIRLANMASINDAKİ GEREKLİLİK

Ünlü Yatırım Holding A.Ş.’nin (“Ünlü Yatırım Holding” veya “Şirket”) halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediğine ilişkin değerlendirmeler içeren işbu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun VII/128.1 Sayılı Pay Tebliği’nin 29/5 Maddesi gereğince Şirket’in Denetim Komitesi tarafından hazırlanmıştır.

Açıklamalar: Sermaye Piyasası Kurulu’nun VII-128.1 Sayılı Pay Tebliği’nin 29. maddesinin 5. Fıkrasında yer alan *“Payları ilk defa halka arz edilen ortaklığın, paylarının borsada işlem görmeye başlamasından sonraki iki yıl boyunca finansal tablolarının kamuya açıklanmasını müteakip on iş günü içerisinde, halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediği, gerçekleşmediyse nedeni hakkında değerlendirmeleri içeren bir rapor hazırlaması ve söz konusu raporun ortaklığın internet sitesinde ve KAP’ta yayımlanması zorunludur. Bu yükümlülük ortaklık bünyesindeki denetimden sorumlu komite tarafından yerine getirilir. Denetimden sorumlu komite kurma zorunluluğu bulunmayan ortaklıklar için bu yükümlülük yönetim kurulu tarafından yerine getirilir.”* hükmü uyarınca, işbu rapor hazırlanarak kamuoyu ile paylaşılmaktadır.

3. FİYAT TESPİT RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLER VE PROJEKSİYONLAR

Şirketin paylarının halka arzına aracılık eden Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş., (“Yapı Kredi Yatırım”) tarafından hazırlanan ve 27.05.2021 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda yayımlanan fiyat tespit raporunda ve Şirket değeri ile halka arz fiyatı tespit edilmiştir. (Bu raporun tamamına ulaşmak için bkz. <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/938534>)

Ünlü Yatırım Holding A.Ş.’nin pay başına değerinin belirlenebilmesi amacıyla hazırlanan bu raporda öne çıkan hususlar şu şekilde özetlenebilir:

a. Değerleme Yöntemleri ve Özsermaye Değeri

Fiyat tespit raporunda aşağıdaki değerlendirme yöntemleri belirtilen şekilde ağırlıklandırılarak kullanılmıştır;

- (i) İndirgenmiş Nakit Akışları Yöntemi (%60),
- (ii) Benzer Şirketlerin F/K Oranı (%20),
- (iii) Benzer Şirketlerin P/DD oranları (%20)

Bu yöntemler ve ilgili ağırlıklar üzerinden hesaplanmış Özsermaye Değeri, aşağıda özetlenmiştir.

Tablo 1 - Değerleme Yöntemleri Sonuçları

Değerleme Yöntemi	Hesaplanan Özsermaye Değeri (TL)	Ağırlık	Özsermaye Katkısı (TL)
İndirgenmiş Nakit Akışları Yöntemi	1.332.569.706	%60	799.541.824
Piyasa Çarpan Analizi			
Benzer Şirketler F / K Çarpanı Yöntemi	899.175.651	%20	179.835.130
Benzer Şirketler F / DD Çarpanı Yöntemi	1.262.902.495	%20	252.580.499
Ağırlıklandırılmış Özsermaye Değeri			1.231.957.453

Yukarıda özeti verilen ve detaylarına Fiyat Tespit Raporu'nda ulaşılabilecek değerleme yöntemleri kullanıldığında, Şirket'in halka arz öncesi özsermaye değeri **1.231.957.453 TL** olarak hesaplanmıştır.

b. Halka Arz İskontosu

Fiyat Tespit Raporunda, halka arz öncesi fiyattan hesaplanan iskonto oranı, aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır;

Tablo 2 – Özsermaye Değeri Üzerinden Hesaplanan Halka Arz İskontosu

(TL)	Sonuç
Nominal Sermaye Tutarı	137.730.842
Değerleme Yöntemleri ile Hesaplanan Halka Arz Öncesi Özsermaye Değeri	1.231.957.453
Halka Arz İskonto Oranı	%22,9
Halka Arz İskontolu Özsermaye Değeri	950.342.810
Halka Arz Fiyatı (TL/Pay)	6,90

Fiyat Tespit Raporunda, değerleme yöntemleri ile hesaplanan halka arz öncesi özsermaye değeri üzerinden, **%22,9** halka arz öncesi iskonto oranı uygulanarak, halka arz fiyatı, hisse başına **6,90 TL** olarak hesaplanmaktadır.

c. Değerlemeye Esas Teşkil Eden Projeksiyonlar

Yapı Kredi Yatırım tarafından hazırlanan fiyat tespit raporunda belirtilen projeksiyonlar geçmiş veriler ışığında ve Şirket'ten temin edilen orta ve uzun vadeli iş planları doğrultusunda olmak üzere 2021 - 2028 yılları için hazırlanmıştır.

Gelirler İçin Yapılan Tahminler

Fiyat Tespit Raporunda, Şirket için gelir tablosu projeksiyonu oluşturulurken iş birimi bazında yaklaşım benimsenmiş ve farklı ürün hizmet kategorilerindeki gelirler iş birimleri bazında analiz edilmiştir. Bu varsayımlara dayanılarak 2021 – 2028 yılları için iş birimleri bazında gelir ve gider projeksiyonu oluşturulmuştur.

- **Kurumsal Finansman birimi:** Fiyat Tespit Raporuna göre Kurumsal Finansman gelirleri için 2021-28 yılları arasında beklenen artış tahmini, %13 YBBO'dur.
- **Kurumsal Satış birimi:** Kurumsal Satış biriminin gelirleri için 2021-28 yılları beklenen artış tahmini, %17 YBBO'dur.
- **Bireysel ve Kurumsal Yatırım Danışmanlığı ve Portföy Yönetimi:** Bu iş kolu için tahmin edilen büyüme oranı, 2021-28 yıllarını içeren dönem için, %25 YBBO'dur.
- **Tahsili Geçmiş Alacak Yönetimi:** Bu iş kolunun gelirleri için 2021-28 yılları arasında beklenen büyüme tahmini, %16 YBBO'dur.
- **Toplam:** Bu büyümeler dikkate alındığında, Şirket'in toplam gelirlerinin, 2021-28 yılları arasında %18 YBBO ile büyümesi öngörülmüştür.

Tablo 3 – İş Kolu Bazında Gelirlerin Projeksiyonu

(milyon TL)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Kurumsal finansman	69,8	75,0	83,8	101,5	115,4	132,7	148,7	163,5
Kurumsal satış	37,8	51,0	57,7	70,3	78,3	90,1	100,9	111,0
Bireysel & kurumsal yatırım danışmanlığı ve portföy yönetimi	81,6	110,3	157,4	214,8	278,9	320,7	359,2	395,1
Tahsili geçmiş alacak yönetimi	128,3	156,5	186,7	222,5	250,5	288,1	322,7	355,0
Toplam	317,4	392,7	485,6	609,1	723,2	831,7	931,5	1.024,6

Giderler İçin Yapılan Tahminler

Fiyat Tespit Raporuna göre, Şirket'in gider artışının, tüm iş kolları toplamında, 2021-28 döneminde, %15 YBBO olarak gerçekleşmesi öngörülmektedir.

Faaliyet Karı İçin Hazırlanan Projeksiyonlar

Şirket'in yıllar itibariyle hesaplanan Faaliyet Karı projeksiyonları, aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Tablo 4 – Faaliyet Karı Projeksiyonu

(milyon TL)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Toplam gelirler	317,4	392,7	485,6	609,1	723,2	831,7	931,5	1.024,6
Faaliyet karı	97,5	130,5	175,7	240,1	298,6	343,4	384,6	423,0
Faaliyet kar marjı	30,7%	33,2%	36,2%	39,4%	41,3%	41,3%	41,3%	41,3%

Yatırım Harcamaları İçin Hazırlanan Projeksiyonlar

Şirket'in genel yatırım harcamaları iş birimlerinin faaliyetleri devam ettirmesi için gereken teknoloji ve altyapı yatırımlarından ileri gelmektedir. Öngörülen genel yatırım harcamaları aşağıda yer almaktadır.

Tablo 5 – Genel Yatırım Harcamaları

(milyon TL)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Genel yatırım harcamaları	9,6	4,0	4,7	5,1	5,8	6,6	7,4	8,2

Finansman Projeksiyonu

Fiyat Tespit Raporuna göre, Şirket'in Tahsili Gecikmiş Alacak Yönetimi birimi dışında, sermayesi ve bilanço büyüklüğüne göre önemli bir seviyede finansal kaldıraca ve borçlanmaya ihtiyaç duymayacağı varsayılmıştır. Bu varsayıma gerekçe olarak, aracılık ve danışmanlık hizmetlerinin borçlanmaya dayalı bir iş modelinin olmaması ve bu işlerin nakit yaratma kapasitesiyle ihtiyaç duyulan fonlama ihtiyacını giderebilmesi gösterilmiştir. Fiyat Tespit Raporuna göre Tahsili Gecikmiş Alacak Yönetimi iş biriminin borçlanması ise, ilgili finansal yıl içerisindeki portföy satın alımlarının %60'ı oranında kalacağı varsayılmıştır. Kalan kısım öz kaynaklar ve faaliyetlerden yaratılan nakitle fonlanmaktadır.

Tablo 6 – Net Borçlanma Projeksiyonu

(milyon TL)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Net borçlanma	42	51	60	72	86	99	111	122

4. DEĞERLENDİRME SONUCU

Fiyat Tespit Raporunun hazırlandığı 7 Nisan 2021 tarihinden, bu değerlendirme raporunun kamuya açıklandığı 23 Mayıs 2023 tarihine kadar geçen sürede Şirket:

- 9 Haziran 2021 tarihinde, 'Ünlü Yatırım Holding A.Ş.ve Bağlı Ortaklıkları 1 Ocak - 31 Mart 2021 Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Özet Finansal Tabloları'nı kamuya açıklamıştır.
- 10 Ağustos 2021 tarihinde, 2020 yılı Olağan Genel Kurul toplantısı gerçekleştirilmiş olup alınan kararlar aynı tarihte KAP'da yayımlanmıştır.
- 17 Ağustos 2021 tarihinde Ünlü Yatırım Holding A.Ş.ve Bağlı Ortaklıkları 1 Ocak – 30 Haziran Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Özet Finansal Tablolar ve Sınırlı Denetim Raporu kamuya açıklamıştır.
- 26 Ağustos 2021 tarihinde, Ünlü Yatırım Holding A.Ş. için JCR-Eurasia Rating tarafından kredi derecelendirme değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup aynı tarihte KAP'da yayımlanmıştır.
- 4 Kasım 2021 tarihinde, 'Ünlü Yatırım Holding A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları 1 Ocak - 30 Eylül 2021 Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Özet Finansal Tabloları'nı kamuya açıklamıştır.
- 20 Eylül 2021 tarihinde Şirketimiz, %99.9996 oranında sahibi olacağı Türkiye'de yerleşik bir yatırım bankası kurmak amacıyla BDDK'ya izin başvurusu yapmış olup aynı tarihte kamuya açıklamıştır.
- Goldman Sachs International tarafından ihraç edilecek ve halka arz edilecek olan yatırım kuruluşu varantları ve sertifikalarına ilişkin olarak Goldman Sachs International, ihraç edeceği bu menkul kıymetler için “piyasa yapıcılığı hizmetleri” almak üzere, Şirketimizin sermayesinin tamamına sahip olduğu bağlı ortaklıklarımızdan Ünlü Menkul Değerler A.Ş. ile bir işbirliği anlaşması imzalamıştır.
- 9 Mart 2022 tarihinde, 'Ünlü Yatırım Holding A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları 1 Ocak - 31 Aralık 2021 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları ve Bağımsız Denetçi Raporu'nu kamuya açıklamıştır.
- 27 Nisan 2022 tarihinde, Şirketimizin 25 Mayıs 2022 tarihinde gerçekleşecek 2021 yılı Olağan Genel Kurul toplantısı için davet kamuya açıklamıştır.
- 9 Mayıs 2022 tarihinde, 'Ünlü Yatırım Holding A.Ş.ve Bağlı Ortaklıkları 1 Ocak - 31 Mart 2022 Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Özet Finansal Tabloları'nı kamuya açıklamıştır.
- 25 Mayıs 2022 tarihinde, 2021 yılı Olağan Genel Kurul toplantısı gerçekleştirilmiş olup alınan kararlar aynı tarihte KAP'da yayımlanmıştır.
- 6 Temmuz 2022 tarihinde, Şirketimizce Bilişim Vadisi Teknoloji Geliştirme Alanı'nın ('Teknopark') Vadi İstanbul Kampüsünde yerleşik olmak üzere, finansal teknolojiler, bilişim ve yazılım alanları başta olmak üzere araştırma, geliştirme ve danışmanlık konularında faaliyet göstermek amacıyla 1.000.000 - TL tutarında bir sermaye ile "Ünlü Yazılım ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş." unvanıyla yeni bir şirket kurulmasına, kuruluş sermayesinin tamamının Şirketimiz tarafından nakden ödenmesine, şirket kuruluşuna ilişkin gerekli başvuruların yapılması, yasal izinlerin alınması ve diğer tüm işlemlerin

yerine getirilmesi için Şirket'in İcra Kuruluna yetki verilmesine karar verildiği kamuya açıklanmıştır.

- 19 Ağustos 2022 tarihinde Ünlü Yatırım Holding A.Ş.ve Bağlı Ortaklıkları 1 Ocak – 30 Haziran Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Özet Finansal Tablolar ve Sınırlı Denetim Raporu kamuya açıklamıştır.
- 31 Ağustos 2022 tarihinde, Ünlü Yatırım Holding A.Ş. için JCR-Eurasia Rating tarafından kredi derecelendirme değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup aynı tarihte KAP'da yayımlanmıştır.
- Bağlı ortaklıklarımızdan Ünlü Menkul Değerler A.Ş.'nin müşterilerine sunduğu sermaye piyasası hizmetleri kapsamında geliştirdiği mobil uygulama "Piapiri"nin tanıtımı 24.10.2022 tarihinde yapılmıştır.
- 9 Kasım 2022 tarihinde Ünlü Yatırım Holding A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları 1 Ocak – 30 Eylül Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Özet Finansal Tabloları'nı kamuya açıklamıştır.
- 8 Mart 2023 tarihinde, Ünlü Yatırım Holding A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları 1 Ocak - 31 Aralık 2022 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları ve Bağımsız Denetçi Raporu'nu kamuya açıklamıştır.
- Şirketimiz Yönetim Kurulunun 15 Şubat 2023 tarihli kararı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun 14.02.2023 tarih ve 2023/10 sayılı bülteninde yer alan pay geri alım işlemlerine ilişkin ilke kararı da dikkate alınarak, azami fon tutarı 35.000.000 TL ve azami hisse adedi 5.000.000 adet olmak üzere 3 ay süreli pay geri alım programı açıklanmıştır.
- 07.04.2023 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile; sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, 1.000.000.000 TL (BirMilyarTürkLirası)'na kadar, bir veya birden çok seferde, Türk Lirası cinsinden, yurtiçinde halka arz edilmeksizin tahsisli/nitelikli yatırımcılara satılmak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'na borçlanma aracı ihracı başvurusu yapılmasına karar verilmiştir.
- 27 Nisan 2023 tarihinde, 2022 yılı Olağan Genel Kurul toplantısı gerçekleştirilmiş olup alınan kararlar aynı tarihte KAP'da yayımlanmıştır.
- 9 Mayıs 2023 tarihinde, 'Ünlü Yatırım Holding A.Ş.ve Bağlı Ortaklıkları 1 Ocak - 31 Mart 2023 Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Özet Finansal Tabloları'nı kamuya açıklamıştır.
- Şirketimiz Yönetim Kurulunun 16 Mayıs 2023 tarihli kararı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun 14.02.2023 tarih ve 2023/10 sayılı bülteninde yer alan pay geri alım işlemlerine ilişkin ilke kararı da dikkate alınarak, azami fon tutarı 35.000.000 TL ve azami hisse adedi 4.000.000 adet olmak üzere 3 ay süreli pay geri alım programı açıklanmıştır.

a. 2023 Yılı 1. Çeyrek Sonuçlarının Önceki Dönemlere Göre Değerlendirilmesi

Şirket'in, 2023 yılı ilk üç aylık finansal sonuçlarına göre net dönem karı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %89 artarak 73.4 milyon TL'ye, vergi öncesi karı %85 artarak 91.3 milyon TL'ye ulaşmıştır. Şirket 2023 yılı ilk çeyreğini 1.8 milyar TL aktif büyüklük ve 968 milyon

TL özkaynak büyüklüğüyle tamamlamıştır. Net kâr marjı, 2023 ilk üç ay sonunda %28 olmuştur. Şirket'in 2023 yılı ilk üç ayı ile önceki yıl aynı dönem sonuçları kıyaslandığında, Şirket'in karlılık ve büyüme ölçütlerinde güçlü bir artış ve gelişme kaydettiği gözlenmektedir.

b. 2023 Yılı 1. Çeyrek Sonuçlarının Şirket'in 2023 Yılı İçin Hazırladığı İş Planına Göre Değerlendirilmesi

2023 yılı ilk üç ayı sonunda açıklanan sonuçlar, Şirket'in iş kolları bazında hazırladığı 2023 yılı bütçe ve hedefleri ile kıyaslandığında, şu değerlendirmeleri yapmak mümkündür:

- **Kurumsal Finansman Danışmanlığı:** Bu iş biriminin proje bazlı gelirlerden oluşması ve özellikle gelir tahakkuku ve gelirlerin yıl içinde çeyreklere dağılımı dikkate alındığında, bu iş kolunun gelirlerinin çeyreklik dönemler bazında büyük bir mevsimsellik gösterdiği görülmektedir. Bu çerçevede şirket, bu iş birimi için yıllık gelir hedefleri belirlemektedir. Tarihsel olarak değerlendirildiğinde, bu iş kolu için proje gerçekleştirmeleri üçüncü ve dördüncü çeyrekte yoğunlaşmaktadır. Bu çerçevede, 2023 yılının ilk çeyreğinde elde edilen Kurumsal Finansman İş Kolu gelirleri, bu iş kolu için belirlenmiş olan 2023 finansal yılı gelir hedefini %35.8 ile tamamlamış olup, yıllık gelir hedefi ile uyumlu tamamlandığı görülmektedir. Halihazırda devam eden projelerin 2023 yılının diğer çeyreklerinde tamamlanması öngörülmektedir.
- **Kurumsal Satış ve Araştırma:** Bu iş kolu için çeyreklik bazda gelir hedefleri belirlenmektedir. 2023 yılı 1. Çeyrek sonu itibarıyla bu iş kolu, 2023 yılı gelir hedefini %34.63 ile tamamlamış olup, Şirket yönetiminin bu birim için belirlediği 2023 yılı planı ile uyumludur.
- **Bireysel ve Kurumsal Yatırım Danışmanlığı ve Portföy Yönetimi:** Bu iş kolu için çeyreklik bazda gelir hedefleri belirlenmekte ve takip edilmektedir. 2023 yılı 1. Çeyrek sonu itibarıyla bu iş kolu, 2023 yılı gelir hedefini %41.07 ile tamamlamış olup 2023 yılı ilk çeyrek sonu gerçekleştirmeleri, bu iş kolu için belirlenen 2023 finansal yılı gelir hedefleri ile kıyaslandığında, elde edilen gelirlerin, tespit edilen 2023 yılı hedefleriyle uyumlu olduğu görülmektedir.
- **Tahsili Gecikmiş Alacak Yönetimi iş kolu:** Bu iş kolu için çeyreklik bazda gelir hedefleri belirlenmektedir. Şirketin bu iş kolu için belirlediği 2023 yılı gelir hedefleri toplamı ile, bu iş kolunun gerçekleştirmeleri kıyaslandığında, mevcut portföylerden elde edilen gelirler, bu iş kolu için belirlenen 2023 finansal yılı gelir hedefini ilk çeyrek sonu itibarıyla %48.4 ile tamamlamış olup, uyumlu devam ettiği görülmektedir.

Diğer detayları 9 Mayıs 2023 tarihinde kamuya açıklanan “Ünlü Yatırım Holding A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları 1 Ocak - 31 Mart 2023 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları”nda verilen İş Birimi Bazında Gelirlerin bir özeti, Tablo 7’de sunulmuştur.

c. 2023 Yılı 1. Çeyrek Sonuçlarının, Fiyat Tespit Raporu'nda verilen 2023 yılı Projeksiyonlarına Göre Değerlendirilmesi

Fiyat Tespit Raporunda, çeyrekssel bazda bir tahmin yapılmayıp, tüm projeksiyon ve değerlendirmeler yıllık bazda analiz edilmiştir. Bu çerçevede Şirket'in 2023 yılı ilk üç aylık gerçekleştirmeleri ile Fiyat Tespit Raporunda belirtilen 2023 yılı projeksiyonlarını birebir karşılaştırmak uyumlu olmayabilir. Ünlü Yatırım Holding'in faaliyet gösterdiği iş kolları itibarıyla bakıldığında Şirket'in gelir ve giderleri çeyrekler bazında önemli derecede mevsimsellik içermekte ve farklılıklar göstermektedir.

Ancak, Şirket'in 2023 yılı ilk çeyrek sonuçları ile, Yapı Kredi Yatırım'ın Fiyat Tespit Raporunda belirttiği 2023 yılı projeksiyonları birlikte dikkate alındığında, şu değerlendirmeleri yapmak mümkündür:

- (i) Şirket'in Yapı Kredi Yatırım tarafından hazırlanmış olan Fiyat Tespit Raporunda çerçevesi çizilen 2023 yılı gelir projeksiyonu ile Şirket'in 2023 yılı ilk çeyrek sonuçları kıyaslandığında, 2023 yılı ilk üç ay sonu itibarıyla net satışlar, raporda belirtilen 2023 yıl sonu net satış projeksiyonunun %50.54'üne ulaşmış durumdadır.
- (ii) Aynı şekilde, 2023 yılı ilk çeyrek sonu itibarıyla faiz ve vergi öncesi faaliyet karı, Fiyat Tespit Raporunda belirtilen 2023 yıl sonu projeksiyonlarının %54.01'ine ulaşmış durumdadır.

2023 ilk çeyrek sonu itibarıyla gerçekleştirmeler ve Fiyat Tespit Raporunda verilen 2023 yılı projeksiyonları, aşağıdaki tabloda karşılaştırmalı olarak verilmiştir.

Tablo 7 – 2023 yılı 1. Çeyrek içinde Gerçekleştirmeler ve 2023 Projeksiyonları

Ana İş Kolları Gelirleri (mln TL)	1Ç23 itibarıyla Gerçekleşen Gelir	Fiyat Tespit Raporunda Belirtilen 2023 yılı Gelir Projeksiyonu	1Ç23'de gerçekleşen gelirin 2023 yılı projeksiyonu içindeki payı
Kurumsal Finansman	29.7	83.8	35.38%
Kurumsal Satış	20.0	57.7	34.63%
Bireysel & Kurumsal Yatırım Danışmanlığı ve Portföy Yönetimi	64.7	157.4	41.07%
TGA	90.4	186.7	48.40%
Hazine ve Diğer	40.8	0.0	-
Toplam Finansal Hasılat	245.4	485.6	50.54%

Yılın kalan bölümü dikkate alındığında, şu değerlendirmeler yapılmaktadır:

- (i) Şirket 1Ç2023 dönemini, tüm yıl için belirlenen gelir projeksiyonunun %50,54'ünü gerçekleştirmiş olarak tamamlamıştır. Bu açıdan bakıldığında şirketin gelirleri, 2023 yılı için belirlenen projeksiyon ile uyumlu şekilde seyretmektedir.
- (ii) Şirket 1Ç2023 dönemini, tüm yıl için belirlenen vergi öncesi kar projeksiyonunun %54.01'ini gerçekleştirmiş olarak tamamlamıştır. Bu açıdan bakıldığında şirketin vergi öncesi karı, 2023 yılı için belirlenen projeksiyonlarla uyumlu şekilde seyretmektedir.
- (iii) Bu iş kolları yanında, Hazine'nin de bu ana faaliyet gelirlerine yaptığı katkı artarak devam etmiştir. Hazine, 2023 yılı ilk çeyreğinde 40,8 mn TL lik gelir yaratarak önemli katkı sağlamıştır.

Şirket, halka arzdan elde ettiği ve 4 Haziran 2021 itibariyle kullanmaya başladığı 257.157.190 TL'lik brüt geliri, izahnamede belirtildiği çerçevede kullanmayı sürdürmüş ve bu gelirler, Şirket'in iş birimlerinden yarattığı gelir ve kara ek katkı sağlamaya devam etmiştir.

Sonuç olarak şirketimiz, Fiyat Tespit Raporu'nun hazırlanmasına esas teşkil eden varsayımlar ve projeksiyonlara uyumlu şekilde faaliyetlerini sürdürmektedir.

d) Fiyat Tespit Raporu'ndan Halka Arz Fiyatının Belirlenmesinde Esas Alınan Varsayımlara İlişkin Yönetim Kurulu Tarafından Hazırlanan Gerçekleşme ve Değerlendirme Raporu'na kadarki geçen sürede meydana gelen diğer önemli gelişmeler

7 Nisan 2021 tarihinde hazırlanan Fiyat Tespit Raporu'ndan 23 Mayıs 2023 tarihinde yayımlanan işbu Halka Arz Fiyatının Belirlenmesinde Esas Alınan Varsayımlara İlişkin Yönetim Kurulu Tarafından Hazırlanan Gerçekleşme ve Değerlendirme Raporu'na kadarki geçen sürede, Şirket'in faaliyetlerini etkileyebilecek şu gelişmeler meydana gelmiştir:

- (i) 27.05.2021 tarihli özel durum açıklaması kapsamında kamuya açıklanan İzahname'ye uyumlu olacak şekilde, Varant İşkolunun hayata geçirilmesine ilişkin adımlar atılmıştır. Bu çerçevede, Goldman Sachs International ('İhraççı') tarafından ihraç edilecek "yatırım kuruluşu varant ve sertifikalarının halka arzı"na ilişkin olarak Şirketimizin sermayesinin tamamına sahip olduğu bağlı ortaklıklarımızdan Ünlü Menkul Değerler A.Ş. ile Goldman Sachs International arasında piyasa yapıcılığı için sözleşme imzalanmıştır. İhraççı tarafından ihraç edilecek ve Ünlü Menkul Değerler A.Ş'nin de piyasa yapıcılığını üstleneceği, yurtiçinde toplam 50.000.000 TL itibar değerinde 5.000.000.000 adet yatırım kuruluşu varant ve sertifikalarının halka arzına ilişkin başvuru da sonuçlanmış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11.11.2021 tarih ve 59/1640 sayılı toplantısında onaylanmıştır. Varant faaliyetlerine 29.11.2021 tarihinde başlanmıştır.

- (ii) Halka Arz Fiyatının Belirlenmesinde Esas Alınan Fiyat Tespit Raporun'daki varsayımlarda yer almamakla birlikte, Şirket, 17.06.2021 tarihli yönetim kurulu toplantısında aldığı Yönetim Kurulu Kararı ve 27.05.2021 tarihli özel durum açıklaması kapsamında kamuya açıkladığı İzahname'ye uyumlu olacak şekilde, bir "Yatırım Bankası" kurulmasına ilişkin olarak çalışmalarına devam etmiştir. Öncelikle Şirket, Eylül ayına kadar geçen sürede fizibilite çalışmalarını tamamlamış, PwC Yönetim Danışmanlığı A.Ş. ile bir danışmanlık sözleşmesi imzalamıştır. Kuruluş izni hazırlıklarını tamamlayarak 20 Eylül 2021'de BDDK'ya kuruluş izin başvurusu yapılarak aynı gün kamuya açıklanmış olup, BDDK nezdinde inceleme devam etmektedir.
- (iii) Şirketin dijital platformlara yaptığı yatırımlar ve projeler devam etmektedir. Bu çerçevede, 6 Temmuz 2022 tarihinde, Şirketimizce Bilişim Vadisi Teknoloji Geliştirme Alanı'nın ('Teknopark') Vadi İstanbul Kampüsünde yerleşik olmak üzere, finansal teknolojiler, bilişim ve yazılım alanları başta olmak üzere araştırma, geliştirme ve danışmanlık konularında faaliyet göstermek amacıyla 1.000.000 - TL tutarında bir sermaye ile "Ünlü Yazılım ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş." unvanıyla yeni bir şirket kurulmuştur. ÜNLÜ Yazılım ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.'nin çıkarılmış sermayesinin TL.1.000.000'dan TL.5.000.000'ye yükseltilmesi yönünde karar alınmış ve 03.03.2023 tarih ve 10772 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde tescil ve ilan edilmiştir.
- (iv) Şirketin "Dijital Dönüşüm sürecinde yeni hizmet kanallarını hayata geçirmek" hedefiyle uyumlu olarak, 2022 yılında online hizmet kanallarına yatırımlar devam etmiştir. 2022 yılı Ekim ayı içinde devreye alınan, yatırım yapmayı kolaylaştıran mobil uygulama Piapiri ile birlikte Şirket'in ürün/hizmet yelpazesi genişlemiş, yatırım için dijital bir ekosistem sunulmaya başlanmıştır. Piapiri'nin gelirlere ve karlılığa olan katkısının artarak devam etmesi beklenmektedir.

Saygılarımızla,

ÜNLÜ Yatırım Holding A.Ş. Denetim Komitesi