

Ünlü Yatırım Holding Anonim Şirketi

İzahname

Bu İzahname, Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("Kurul") 27.05.2021 tarihinde onaylanmıştır.

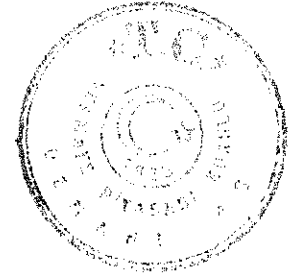
Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 137.730.842 TL'den 175.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 37.269.158 TL ve mevcut ortaklardan Mahmut Levent Ünlü'nün sahip olduğu 8.263.851 TL olmak üzere toplam 45.533.009 TL nominal değerli paylarının halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahname'nin onaylanması, İzahname'de yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurul'ca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları İzahname'nin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, Şirket'imizin (www.unluco.com) adresli internet sitesinde, halka arzda satışa aracılık edecek Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin www.ykyatirim.com.tr adresli internet sitesinde ve Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu'nun ("SPKn") 10'uncu maddesi uyarınca, İzahname'de ve İzahname'nin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan İhraççı sorumludur. Zararın İhraççı'dan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve İhraççı'nın yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, İzahname'nin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özeti yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi İzahname'yi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.



27 Mayıs 2021

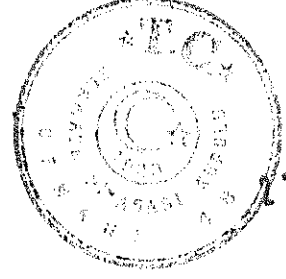
Öm. S. Kılıç

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mahallesi, Kat: 9, No: 100, Beşiktaş/İstanbul
Levent Mahallesi, Kat: 9, No: 100, Beşiktaş/İstanbul
www.ykyatirim.com.tr

UNLU & CO
Yatırım Holding A.Ş.

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

“Bu izahname, “düşünölmektedir”, “planlanmaktadır”, “hedeflenmektedir”, “tahmin edilmektedir”, “beklenmektedir” gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayım tarihindeki öngöröleri ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngöröleden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.”



27 Mayıs 2021

YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Levent 150. Sokak Kat: 9 Blok
No: 5 Kat: 9 No: 33756
Nispetiye Beşiktaş/İstanbul
Tic Sic No: 271984
www.unlu.com.tr

UNLU & CO
Yatırım Holding A.Ş.

İÇİNDEKİLER

| | |
|---|-----|
| GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR | 2 |
| I. BORSA GÖRÜŞÜ: | 13 |
| II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR: | 14 |
| 1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER | 15 |
| 2. ÖZET | 18 |
| 3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER | 35 |
| 4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER | 36 |
| 5. RİSK FAKTÖRLERİ | 41 |
| 6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER | 61 |
| 7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER | 72 |
| 8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER | 107 |
| 9. MADDİ DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER | 113 |
| 10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER | 119 |
| 11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI | 139 |
| 12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR | 145 |
| 13. EĞİLİM BİLGİLERİ | 146 |
| 14. KÂR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ | 151 |
| 15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER | 152 |
| 16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER | 163 |
| 17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI | 164 |
| 18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER | 170 |
| 19. ANA PAY SAHİPLERİ | 173 |
| 20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER | 178 |
| 21. DİĞER BİLGİLER | 187 |
| 22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER | 198 |



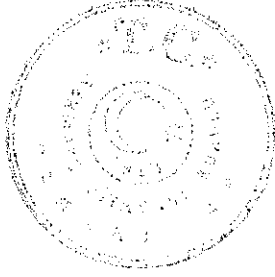
27 Mayıs 2021

San. Q. İskender

Yatırım Kurumları Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
3

Yatırım Holding A.Ş.

| | |
|--|-----|
| 23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER | 200 |
| 24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER | 209 |
| 25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR | 216 |
| 26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER | 255 |
| 27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER | 257 |
| 28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ | 264 |
| 29. SULANMA ETKİSİ | 267 |
| 30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER | 268 |
| 31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER | 270 |
| 32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI | 271 |
| 33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ | 280 |
| 34. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER | 281 |
| 35. EKLER | 282 |



27 Mayıs 2021

Ch. Q. Kılıç

YAPI KİRALI VE YATIRIMI BÖLÜMÜ
Levhi No: / Bld:
Tic. Sic. No: / Sic. Sic. No:
KURUMSAL İZLENİM VE
DENEYİM
4

Alparslan
UNLU & CO
Yatırım Holding A.Ş.

KISALTMA VE TANIMLAR

| KISALTMALAR | TANIMLAR |
|---|---|
| A Grubu | : Şirket Esas Sözleşmesi uyarınca tanımlanan A grubu payları ifade etmektedir. |
| A.Ş. | : Anonim Şirket |
| ABD | : Amerika Birleşik Devletleri |
| ABD Doları | : Amerika Birleşik Devletleri'nin resmi para birimi |
| Ağırlaştırılmış Genel Kurul Karar Nisabı Gerektiren Konular | : Aşağıda sayılan konular: <ul style="list-style-type: none">• Kayıtlı sermaye sistemine göre yapılacak sermaye artırımları haricinde, Esas Sözleşme'nin tadil edilmesi.• Şirket'in işletme konusunun değiştirilmesi, yeni iş kollarına girilmesi veya var olan iş kollarının terk edilmesi.• Şirket'in, kayıtlı sermaye sistemine göre yapılacak sermaye artırımları haricinde sermaye artırımı, tasfiyesi, sona ermesi, infisahı, sermaye azaltımı, nevi değiştirmesi.• İflas, konkordato, İcra ve İflas Kanunu'nun 309/m. maddesi kapsamında finansal yeniden yapılandırma, iflasın ertelenmesi için başvuruda bulunulması.• Şirket'in ticari işletmesinin tamamının veya bir kısmının devredilmesi.• A Grubu pay sahiplerinin yönetim kurulu üyesi belirleme imtiyazının veya Şirket'in yönetim kurulu yapısının değiştirilmesi.• Şirket'in yönetim kurulu toplantı ve karar nisaplarının değiştirilmesi. |
| Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı | : T.C. Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı |
| Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi | : Şirket paylarının halka arzına aracılık edilmesi, aracılığın türü ve kapsamı, aracılık komisyonu ve masrafları ve halka arzın satış usulü ve dağıtımına ilişkin hususların düzenlenmesi amacıyla Konsorsiyum Lideri, Halka Arz Edenler ve |



27 Mayıs 2021

YATIRIM KURULU YATIRIMCI BİRLİĞİ

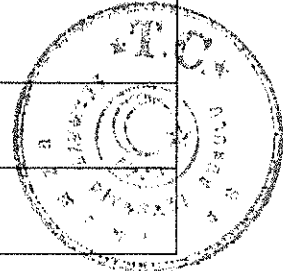
Yatırımcı Birliği A.Ş.İçişleri Bakanlığı
T.C. Yatırımcı Birliği A.Ş.İçişleri Bakanlığı
Yatırımcı Birliği A.Ş.İçişleri Bakanlığı

Ö. Ö. Ö.

[Signature]

[Signature]
YATIRIM KURULU YATIRIMCI BİRLİĞİ
YATIRIMCI BİRLİĞİ A.Ş.

| KISALTMALAR | TANIMLAR |
|-----------------------------|--|
| | Konsorsiyum Üyeleri arasında 16 Nisan 2021 tarihinde akdedilen sözleşme |
| ATM | : Otomatik Vezne Makinası (<i>Automatic Teller Machine</i>) |
| Avro | : Avrupa Birliği'nin, Avrupa Ekonomik ve Parasal Birliği'ne ilişkin mevzuatı kapsamında, "Euro"yu resmi para birimi olarak kabul eden Avrupa Birliği üyesi devletlerin resmi para birimi |
| B Grubu | : Şirket Esas Sözleşmesi uyarınca tanımlanan B grubu payları ifade etmektedir. |
| Bağlı Ortaklıklar | : Ünlü Menkul Değerler A.Ş., Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş., İstanbul Varlık Yönetim A.Ş., DU Finansal Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. ve Plato Finansal Danışmanlık Servisleri A.Ş. |
| Bankacılık Kanunu | : 5411 sayılı Bankacılık Kanunu |
| BDDK | : Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu |
| BİST, Borsa, Borsa İstanbul | : Borsa İstanbul A.Ş. |
| BİST-100 Endeksi | : Borsa İstanbul'da işlem gören, fiili dolaşımdaki payların piyasa değeri ve işlem hacmi bakımından en yüksek 100 hisse senedi |
| CEO | : Genel müdür (<i>Chief Executive Officer</i>) |
| CFO | : Mali işler müdürü (<i>Chief Financial Officer</i>) |
| DİBS | : Devlet İç Borçlanma Senedi |
| DU Finansal | : DU Finansal Danışmanlık Hizmetleri Anonim Şirketi 27 Mayıs 2021 |
| Dundas Ünlü | : Dundas Ünlü ve Company Müşavirlik Limited |
| EFT | : Elektronik Fon Transferi |
| EMEA | : Avrupa, Orta Doğu ve Afrika Bölgeleri |



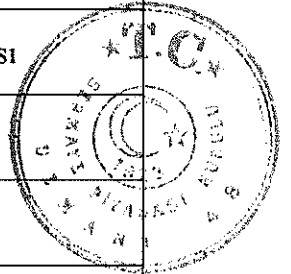
Ch. Q. Q. Q.

[Handwritten signature]

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

| KISALTMALAR | TANIMLAR |
|--|---|
| Esas Sözleşme | : Şirket'in esas sözleşmesi |
| FCA | : Financial Conduct Authority (<i>Birleşik Krallık</i>) |
| FINRA | : Financial Industry Regulatory Authority (<i>ABD</i>) |
| FSC | : Financial Supervision Commission (<i>Man Adası</i>) |
| GSYH | : Gayri safi yurt içi hasıla |
| Güney Bağımsız Denetim | : Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Ernst & Young Global Limited üyesi) |
| GVK | : 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu |
| Hâkim Ortak | : Mahmut Levent Ünlü |
| Halka Arz Eden Pay Sahibi | : Mahmut Levent Ünlü |
| Halka Arz Edenler | : Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi |
| Halka Arz Edilecek Paylar | : Yeni Paylar ve Mevcut Paylar olmak üzere toplam 45.533.009 TL nominal değerli 45.533.009 adet B grubu pay |
| Hazine ve Maliye Bakanlığı | : T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı |
| IFRS | : International Financial Reporting Standards |
| ISIN | : Uluslararası Menkul Kıymet Tanımlama Numarası |
| İstanbul Varlık Yönetim | : İstanbul Varlık Yönetim A.Ş. |
| İngiliz Sterlini, GBP | : Birleşik Krallık'ın kullandığı resmi para birimi |
| İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik | : 10 Ağustos 2005 tarihli ve 25902 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik |
| KAP | : Kamuyu Aydınlatma Platformu |

27 Mayıs 2021



Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature
TUNLU & CO
 UNLU Yatırım Holding A.Ş.

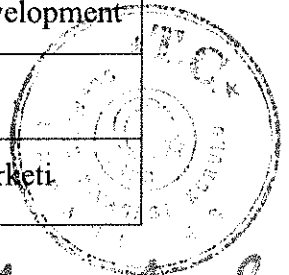
| KISALTMALAR | TANIMLAR |
|----------------------------|--|
| KKDF | : Kaynak Kullanımını Destekleme Fonu |
| KOBİ | : Küçük ve orta boyutlu işletmeler |
| Konsorsiyum Üyesi, Üyeleri | : İzahname'nin 25.1.3 numaralı bölümünde yer alan Konsorsiyum Üyeleri tablosunda listelenen kurumlar |
| KPMG Bağımsız Denetim | : KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. |
| Kurumsal Yönetim İlkeleri | : SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği'nin ekinde yer alan kurumsal yönetim ilkeleri |
| Kurumsal Yönetim Tebliği | : SPK'nın II-17.1. sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği |
| Kurumsal Yönetim Komitesi | : Şirket'in Kurumsal Yönetim Komitesi |
| KVK | : 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu |
| Mevcut Pay Sahipleri | : Mahmut Levent Ünlü, Wellcome Trust, Standard Bank Group Limited, Ünlü Yatırım Holding A.Ş., Simge Ündüz, Tahir Selçuk Tuncalı, İbrahim Romano, Can Ünalın, Utku Özey, Ayşe Akkın Çakan, Cevdet Uygur Aksoy, Sema Argın, Mustafa Sönmez, Mediha Esra Korkmazarslan ve Kamil Atilla Köksal |
| Mevcut Paylar | : Şirket'in mevcut pay sahiplerinden Mahmut Levent Ünlü'ye ait toplam 8.263.851 TL nominal değerli 8.263.851 adet B Grubu pay |
| MKK | : Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. |
| Net Borçluluk | : Toplam kredilerden (uzun vadeli ve kısa vadeli yükümlülükler ve finansal kiralamarlar da dâhil olmak üzere) nakit ve nakit benzerlerinin düşülmesiyle hesaplanan tutar |
| OECD | : Organisation for Economic Co-operation and Development |
| OSBA | : Özel Sektör Borçlanma Aracı |
| Plato Finansal | : Plato Finansal Danışmanlık Servisleri Anonim Şirketi |

27 Mayıs 2021

Am. Güler

YATIRIMCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Mahmut Levent Ünlü
 Yönetim Kurulu Başkanı
 Ünlü Yatırım Holding A.Ş.
 www.unlu.com.tr

UNLU & CO
 Ünlü Yatırım Holding A.Ş.



| KISALTMALAR | TANIMLAR |
|---------------------------------------|---|
| Riskin Erken Saptanması Komitesi | : Şirket'in Riskin Erken Saptanması Komitesi |
| SBGL Hissedarlar Sözleşmesi | : Mahmut Levent Ünlü, Şirket ve Standard Bank Group Limited arasında akdedilen 20 Ağustos 2015 tarihli iştirak taahhüdü ve hissedarlar sözleşmesi |
| SGMK | : Alacaklılık hakkı sağlayan, belirli bir meblağı temsil eden, dönemsel gelir getiren, misli nitelikte, seri halinde çıkarılan, ibareleri aynı olan ve yatırım aracı olarak kullanılan borçlanma senetleridir |
| SPK, Kurul | : Sermaye Piyasası Kurulu |
| SPKn | : 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu |
| Şirket, İhraççı, Ünlü Yatırım Holding | : Ünlü Yatırım Holding A.Ş. |
| TBK | : 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu |
| TAIL | : Turkish Alternative Investment Limited |
| Takasbank | : İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. |
| T.C., Türkiye | : Türkiye Cumhuriyeti |
| TCMB | : Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası |
| TEFAS | : Türkiye Elektronik Fon Dağıtım Platformu |
| TGA | : Tahsili gecikmiş alacaklar |
| Ticaret Bakanlığı | : T.C. Ticaret Bakanlığı |
| TFRS | : Türkiye Finansal Raporlama Standartları |
| TMS | : Türkiye Muhasebe Standartları |
| TL | : Türk Lirası |

27 Mayıs 2021

Am. Q. Akar

Mahmut Levent Ünlü

Mahmut Levent Ünlü
UNLU & CO
 Ünlü Yatırım Holding A.Ş.

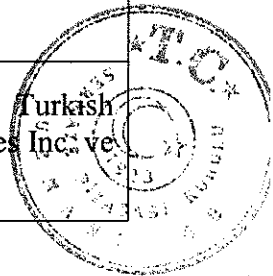
| KISALTMALAR | TANIMLAR |
|-------------------------------------|---|
| TPMK | : Türk Patent ve Marka Kurumu |
| TSPB | : Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği |
| TTK | : 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu |
| TTSG, Sicil Gazetesi | : Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi |
| Türk Ceza Kanunu | : 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu |
| UPE | : UPE Investments Limited |
| Ünlü & Co Grubu, Ünlü Grubu, Grup | : Şirket, Bağlı Ortaklıklar, Yurt Dışı Bağlı Ortaklıklar ve iştirakleri |
| Ünlü Menkul Değerler | : Ünlü Menkul Değerler A.Ş. |
| Ünlü Portföy, Ünlü Portföy Yönetimi | : Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş. |
| Veri Koruma Kanunu | : 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu |
| Veri Sorumluları Sicili | : Veri Koruma Kanunu uyarınca kişisel verileri işleyen gerçek ve tüzel kişilerin, veri işlemeye başlamadan önce kaydolmak zorunda oldukları sicil |
| Vergi Usul Kanunu | : 213 sayılı Vergi Usul Kanunu |
| VİOP | : Borsa İstanbul A.Ş. Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası |
| Wellcome Trust | : The Wellcome Trust Limited as Trustee of the Wellcome Trust |
| WT Hissedarlar Sözleşmesi | Mahmut Levent Ünlü, Şirket ve Wellcome Trust arasında akdedilen 12 Şubat 2016 tarihli iştirak taahhüdü ve hissedarlar sözleşmesi |
| Yurt Dışı Bağlı Ortaklıklar | : Ünlü Alternative Asset Management Limited, Turkish Alternative Investments Limited, ve Unlu Securities Inc. ve Unlu Securities Limited UK |

Ch. Q. A. A. A.

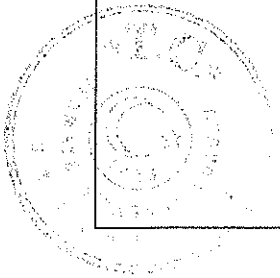
Mahmut Levent Ünlü

27 Mayıs 2021

Mahmut Levent Ünlü



| KISALTMALAR | TANIMLAR |
|--|--|
| Yapı Kredi Yatırım, Konsorsiyum Lideri | : Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. |
| Yatırımcı İlişkileri Bölümü | : Şirket ile yatırımcılar arasındaki iletişimi sağlayan birim |
| Yatırım Hizmetleri Tebliği | : III-37.1 sayılı Yatırım Hizmetleri ve Faaliyetleri ile Yan Hizmetlere İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ |
| YBBO | : Yıllık bileşik büyüme oranı |
| Yeni Paylar | : Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 137.730.842 TL'den 175.000.000 TL'ye artırılması yoluyla ihraç edilecek toplam 37.269.158 TL nominal değerli 37.269.158 adet B Grubu pay |
| Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar | : Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar'la tanımlanan yurt dışında yerleşik olan, aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, kolektif yatırım kuruluşları, emeklilik yatırım fonları, sigorta şirketleri, ipotek finansman kuruluşları, varlık yönetim şirketleri ile bunlara muadil yurt dışında yerleşik kuruluşlar, emekli ve yardım sandıkları ve vakıflar ile Dünya Bankası ve Uluslararası Para Fonu gibi uluslararası kuruluşlar |
| Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar | : Yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dâhil Türkiye'de ikametgâh sahibi gerçek ve tüzel kişiler ile yerleşmek niyetiyle bir takvim yılı içinde Türkiye'de devamlı olarak altı aydan fazla oturanları ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşlarını da kapsam üzere, aşağıda tanımlanan Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar tanımları dışında kalan tüm gerçek ve tüzel kişilerdir. |
| Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar | : Merkezi Türkiye'de bulunan aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, kolektif yatırım kuruluşları, emeklilik yatırım fonları, sigorta şirketleri, ipotek finansman kuruluşları, varlık yönetim şirketleri, emekli ve yardım sandıkları, 29 Temmuz 1964 tarih ve 11779 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun geçici 20. maddesi uyarınca kurulmuş olan sandıklar, kamu kurum ve kuruluşları, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, nitelikleri itibarıyla bu kurumlara benzer olduğu Kurul'ca kabul edilebilecek diğer kuruluşlar, aktif |



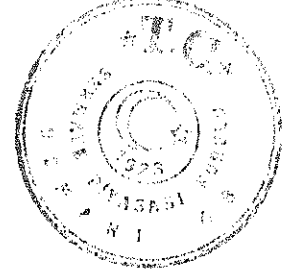
27 Mayıs 2021

Am. Q. Akar

[Handwritten signature]

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

| KISALTMALAR | TANIMLAR |
|-------------|---|
| | toplamının 50.000.000 TL, yıllık net hâsılatının 90.000.000 TL, özsermayesinin 5.000.000 TL'nin üzerinde olması kıstaslarından en az ikisini taşıyan kuruluşlar |



27 Mayıs 2021

Handwritten signature

Handwritten signature
12

Handwritten signature
UNLU & CO
Yatırım Holding A.Ş.

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

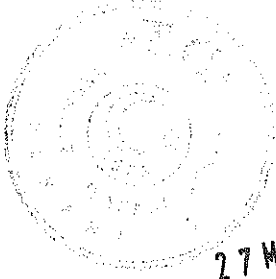
Borsa İstanbul AŞ tarafından Kurul'a iletilen 12.04.2021 tarihli yazıda diğer hususlar yanında;

B) Kurulunuza iletilecek Borsamız görüşü olarak, Kurulunuz tarafından halka arz izahnamesinin onaylanması durumunda,

1. Kotasyon Yönergesi'nin 8'inci maddesinin 1'inci fıkrasında yer alan şartlardan (b) bendindeki "Halka arz edilen payların piyasa değeri" ve "Halka arz edilen payların nominal değerinin sennayeye oranı" şartlarını halka arzdan sonra sağlaması koşuluyla Şirket paylarının Yıldız Pazar'da işlem görebileceği,
2. Şirket hakkında hazırlanan hukukçu raporunun izahnamenin ekinde yer alması,
3. Borsa görüşünde, "İşbu Borsa İstanbul A.Ş. Görüşü, Borsa İstanbul A.Ş.'nin vereceği karara dönük herhangi bir taahhüt ya da bağlayıcılık oluşturmamak şartıyla, sadece SPK'nın görüş talebine cevap vermek amacıyla sınırlı olmak üzere mevcut bilgi ve belgeler dikkate alınarak hazırlanmıştır. İşbu Borsa İstanbul A.Ş. görüşüne dayanılarak alınacak kararlar sonucu doğabilecek zararlar nedeniyle Borsa İstanbul A.Ş.'nin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır." ifadesinin yer alması

hususlarının Şirketin halka arz izahnamesinde yer alacak Borsa görüşü olarak Kurulunuza iletilmesine karar verilmiştir.

denilmektedir.



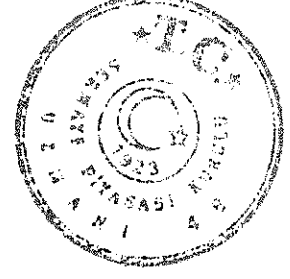
27 Mayıs 2021

13

UNLU & CO
UNLU Yatırım Holding A.Ş.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Şirket'in paylarını halka arz etmesi için Kurul ve Borsa İstanbul dışında herhangi bir kurumdan görüş veya onay alınmasına gerek yoktur.



27 Mart 2021


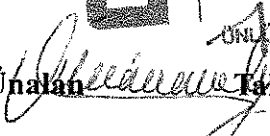
Handwritten signature


Handwritten signature

Handwritten signature | UNLU & CO
Unlu Holding A.S.

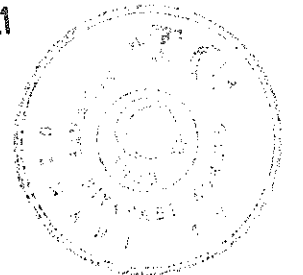
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

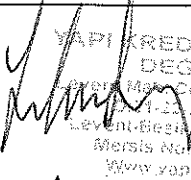
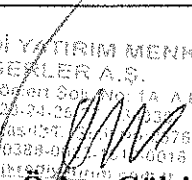
Bu İzahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve İzahname’de bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

| | |
|--|------------------------------|
| İhraççı Ünlü Yatırım Holding Anonim Şirketi | Sorumlu Olduğu Kısım: |
|  Can Ünalın  Tahir Selçuk Tuncalı Yönetim Kurulu Başkan Vekili Yönetim Kurulu Üyesi Tarih 26 Mayıs 2021 Tarih 26 Mayıs 2021 | İZAHNAME’NİN TAMAMI |

| | |
|--|------------------------------|
| Halka Arz Eden Pay Sahibi Mahmut Levent Ünlü Yönetim Kurulu Başkanı, CEO | Sorumlu Olduğu Kısım: |
|  Tarih 26 Mayıs 2021 | İZAHNAME’NİN TAMAMI |

27 Mayıs 2021

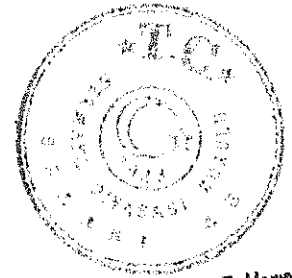


| | |
|---|---------------------------------------|
| <p>Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş</p> <p>Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.</p> | <p>Sorumlu Olduğu Kısım:</p> |
| <p>   Yılmaz Arısoy Özlem Gülççek Genel Müdür Kurumsal Finansman Müdürü Tarih: 24 Mayıs 2021 Tarih: 24 Mayıs 2021 </p> | <p>İZAHNAME'NİN TAMAMI</p> |

İzahname'nin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

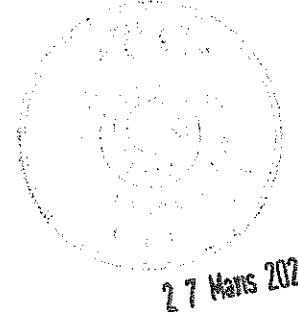
İmzalı sorumluluk beyanları İzahname ekinde yer almaktadır.

| | |
|---|--|
| <p>2019 ve 2020 Mali Yılı Bağımsız Denetim Raporunu Hazırlayan Kuruluş</p> <p>Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.</p> | <p>Sorumlu Olduğu Kısım:</p> |
| <p>Ad: Emre Soyad: ÇELİK Görev: Sorumlu Denetçi Tarih: 24 Mayıs 2021</p> | <p>31.12.2019 ve 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU</p> |



27 Mayıs 2021

| | |
|---|---|
| 2018 Mali Yılı Bağımsız Denetim Raporunu Hazırlayan Kuruluş KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. | Sorumlu Olduğu Kısım: |
| Ad: Alper Soyad: GÜVENÇ Görev: Sorumlu Denetçi Tarih: 24 Mayıs 2021 | 31.12.2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU |



[Handwritten signature]

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Levent, 34. Kat, Çarşı Sok. No: 1, A Blok
D:21-22/23. 34398 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 275598/06-1910-0016
www.yapikredi.com.tr

UNLU & Co
UNLU Yatırım Holding A.Ş.

2. ÖZET

| A-GİRİŞ VE UYARILAR | | |
|---------------------|--|---|
| No. | Başlık | Açıklama Yükümlülüğü |
| A.1 | Giriş ve uyarılar | <ul style="list-style-type: none">Bu özet İzahname'ye giriş olarak okunmalıdır.Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları İzahname'nin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.İzahname'de yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, İzahname'nin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.Özete bağlı olarak (çevirisi dâhil olmak üzere), ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özetin İzahname'nin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir. |
| A.2 | İzahname'nin sonraki kullanımına ilişkin bilgi | İzahname sonradan tekrar kullanılmayacaktır. |

| B—İHRAÇÇI | | |
|-----------|--|--|
| B.1 | İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı | Ünlü Yatırım Holding A.Ş. |
| B.2 | İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi | <p>Hukuki Statüsü: Anonim Şirket</p> <p>Tabi Olunan Mevzuat: T.C. Kanunları</p> <p>Kurulduğu Ülke: Türkiye</p> <p>Adresi: Ahi Evran Cad. Polaris Plaza No:21 B Blok Kat:1 34485 Maslak-Sarıyer/İSTANBUL</p> <p>27 Mayıs 2021</p> |
| B.3 | Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde İhraççı'nın mevcut | <p>Şirket bir yandan danışmanlık ve yatırım hizmetleri sunmakta olan Bağlı Ortaklıkları ve Yurt Dışı Bağlı Ortaklıkları'nın holding şirketi konumundayken; bir yandan da doğrudan birleşme ve devralmalar gibi işlemlerle ilgili olarak finansal danışmanlık hizmetleri vermektedir.</p> <p>Şirket hâlihazırda bünyesinde yer alan Bağlı Ortaklıkları ve Yurt Dışı Bağlı Ortaklıkları vasıtasıyla kurumsal finansman danışmanlığı,</p> |

[Signature]

[Signature]

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

| | | |
|-------------------|---|--|
| | <p>faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi</p> | <p>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.</p> <p>Şirket; Bağlı Ortaklıkları ve Yurt Dışı Bağlı Ortaklıkları vasıtasıyla kurumsal finansman danışmanlığı işkolu altında şirket satın alma ve birleşmeleri; halka arz; tahvil, bono, eurotahvil, kredi bazlı borçlanma araçları, paya dönüştürülebilir/değiştirilebilir tahviller, kira sertifikası/sukuk, varlığa dayalı menkul kıymetler ve diğer borçlanma aracı ihraçları; borç, satın alma ve proje finansmanı, yapılandırılmış finansman, sermaye benzeri krediler ve finansal yeniden yapılandırma gibi işlemlerde danışmanlık hizmeti sunmaktadır.</p> <p>Şirket, aynı zamanda, Bağlı Ortaklıkları ve Yurt Dışı Bağlı Ortaklıkları vasıtasıyla kurumsal satış ve araştırma faaliyetleri işkolu altında 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 ve doğrudan piyasa erişimi alanlarında hizmet sunmaktadır.</p> <p>Yukarıdakilere ek olarak Şirket, Bağlı Ortaklıkları ve Yurt Dışı Bağlı Ortaklıkları vasıtasıyla bireysel ve kurumsal yatırım danışmanlığı hizmeti ile birlikte portföy yönetimi hizmeti de sunmaktadır.</p> <p>Şirket, İstanbul Varlık Yönetim vasıtasıyla tahsili gecikmiş alacak yönetimi faaliyetlerini sürdürmektedir.</p> <p>Şirket ve Bağlı Ortaklıkları'nın hizmet verdiği sermaye piyasaları, şirket birleşme ve devralma ile tahsil gecikmiş alacak piyasası yurt içi ve yurt dışında gerçekleşen ekonomik dalgalanmalar, yatırımcı alışkanlıklarının değişmesi, kur etkisi başta olmak üzere birçok mikro ve makroekonomik ölçeğe bağlı olarak performans göstermektedir.</p> |
| <p>B.4</p> | <p>İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi</p> | <p>Şirket'i ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen son eğilimler aşağıdaki şekilde sıralanabilir:</p> <ul style="list-style-type: none"> • COVID-19 salgınının da etkisiyle makroekonomik tahminlerde aşağı yönlü revizyonlar • COVID-19 ile birlikte değişen mikro piyasa dinamikleri ve teknoloji eğilimleri • Yüksek volatilitite, artan işlem hacmi ve yatırımların tabana yayılması • Son dönemde halka arzlarda görülen artış |

[Handwritten signature]

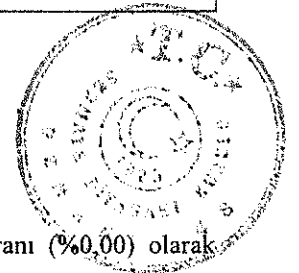
[Handwritten signature]

27 Mayıs 2021

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

| | | |
|------------|---|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> • Türkiye sermaye piyasalarındaki yabancı payının azalması • Tasarrufların bankacılık sisteminden sermaye piyasasına yönelmesi • TGA tanımının esnetilmesi ve varlık yönetim şirketlerine açılan ihaleler • Varlık yönetimi şirketlerinin, finansal kurum olarak sisteme entegrasyonunun artarak devam etmesi • Türkiye'deki Makro-Ekonomik Çevrenin Değişimine Bağlı Ortaya Çıkabilen Dalgalı Seyrin Ünlü & Co Grubu'nun Faaliyetlerine Etkisi • Ünlü & Co Grubu'nun Faaliyet Gösterdiği Sektörlerde Yaşanan Mevzuat Değişiklikleri ve İdari Düzenleyici Kurum Denetimlerinin Ünlü & Co Grubu'na Ek Maliyetler Oluşturması • Ünlü & Co Grubu'nun Tahsili Gecikmiş Alacak Operasyonlarının Finansmanı ve Makroekonomik Etkilerin Finansman Kapsamındaki Olası Etkileri • Ünlü & Co Grubu'nun Danışmanlık ve Aracılık Faaliyetlerinin Küresel Konjoktüre Bağlılığı ve Küresel Konjoktürün Danışmanlık ve Aracılık Faaliyetlerine Etkisi Danışmanlık ve Aracılık Faaliyetlerinin Küresel Konjoktüre bağlılığı |
| B.5 | İhraççının dâhil olduğu grup ve grup içindeki yeri | <p>Şirket'in işbu İzahname tarihi itibarıyla 12 adet gerçek ve 3 adet tüzel kişi olmak üzere 15 adet ortağı bulunmaktadır. Gerçek kişi ortaklar Mahmut Levent Ünlü (%84,29), Simge Ündüz (%0,24), Tahir Selçuk Tuncalı (%0,24), İbrahim Romano (%0,16), Can Ünalın (%0,12), Utku Özay (%0,03), Ayşe Akkın Çakan (%0,03), Cevdet Uygur Aksoy (%0,02), Sema Argın (%0,02), Mustafa Sönmez (%0,02), Mediha Esra Korkmazarslan (%0,02) ve Kamil Atilla Köksal'dır (%0,00¹). Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %9,8'ini temsil eden paylara sahip tüzel kişi ortaklardan biri olan Wellcome Trust, İngiltere'de kurulu bir vakıftır. Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %4,41'ini temsil eden paylara sahip Standard Bank Group Limited, Güney Afrika Cumhuriyeti'nde mukim finansal kuruluştur. Şirket, kendi çıkarılmış sermayesinin %0,52'sini temsil eden payların sahibidir.</p> |

27 Mayıs 2021



¹ Şirket'in çıkarılmış sermayesini temsil eden 4 adet paya sahip olduğu için pay sahipliği oranı (%0,00) olarak belirtilmiştir.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

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

| | | |
|-------------------|--|--|
| <p>B.6</p> | <p>Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi</p> <p>İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi</p> <p>Varsa doğrudan veya dolaylı olarak İhraççı'nın yönetim hâkimiyetine sahip olanların ya da İhraççı'yı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi</p> | <p>İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in sermayesindeki ve oy haklarındaki payı %5'in üzerinde olan ortakları aşağıdaki gibidir:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mahmut Levent Ünlü (%84,29) • The Wellcome Trust Limited as Trustee of the Wellcome Trust (%9,80) <p>Şirket payları A Grubu ve B Grubu olmak üzere iki pay grubundan oluşmaktadır. İhraççı'nın paylarının %40'ını temsil eden A Grubu payların tamamının sahibi gerçek kişi olan Mahmut Levent Ünlü'dür. Esas Sözleşme uyarınca A Grubu paylara birtakım imtiyazlar tanınmıştır. B Grubu payların herhangi bir imtiyazı yoktur.</p> <p>Esas Sözleşme uyarınca A Grubu paylar, kanunun cevaz vermediği konulara ilişkin kararlar hariç olmak üzere, genel kurul toplantılarında beş oy ile temsil edilmektedir. Yine Esas Sözleşme uyarınca yönetim kurulu üyelerinin yarısı ve yönetim kurulu başkanı A Grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından seçilecektir. Ayrıca Esas Sözleşme'de belirtilen konularda yönetim kurulu kararı alınabilmesi A Grubu pay sahiplerinin aday göstermesi suretiyle seçilen yönetim kurulu üyelerinin olumlu oyu ve bu konularda genel kurul kararı alınabilmesi için en az A Grubu payların %85'inin sahibi olan pay sahiplerinin olumlu oyu gerekmektedir.</p> <p>Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %84,29'unu temsil eden paylara sahip olan Mahmut Levent Ünlü, Şirket'in yönetim hakimiyetine sahiptir. Söz konusu kontrolün kaynağı sahip olunan pay miktarı, oy adedi ve A Grubu paylara tanınan çeşitli imtiyazlardır.</p> |
|-------------------|--|--|

| <p>B.7</p> | <p>Seçilmiş finansal bilgiler ile İhraççı'nın finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler</p> | <table border="1"> <thead> <tr> <th>DÖNEM</th> <th>31 Aralık 2020</th> <th>31 Aralık 2019</th> <th>31 Aralık 2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Varlıklar</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nakit ve nakit benzerleri</td> <td>113.013.033</td> <td>82.130.660</td> <td>91.816.754</td> </tr> <tr> <td>Finansal yatırımlar</td> <td>60.153.901</td> <td>25.175.615</td> <td>32.934.003</td> </tr> <tr> <td>Ticari alacaklar</td> <td>305.080.498</td> <td>218.285.943</td> <td>190.399.430</td> </tr> <tr> <td>Satış amaçlı elde tutulan olarak</td> <td>122.099</td> <td>44.721.057</td> <td>49.226.690</td> </tr> </tbody> </table> | DÖNEM | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 | Varlıklar | | | | Nakit ve nakit benzerleri | 113.013.033 | 82.130.660 | 91.816.754 | Finansal yatırımlar | 60.153.901 | 25.175.615 | 32.934.003 | Ticari alacaklar | 305.080.498 | 218.285.943 | 190.399.430 | Satış amaçlı elde tutulan olarak | 122.099 | 44.721.057 | 49.226.690 |
|----------------------------------|--|---|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|--|--|--|---------------------------|-------------|------------|------------|---------------------|------------|------------|------------|------------------|-------------|-------------|-------------|----------------------------------|---------|------------|------------|
| DÖNEM | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Varlıklar | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Nakit ve nakit benzerleri | 113.013.033 | 82.130.660 | 91.816.754 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Finansal yatırımlar | 60.153.901 | 25.175.615 | 32.934.003 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ticari alacaklar | 305.080.498 | 218.285.943 | 190.399.430 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Satış amaçlı elde tutulan olarak | 122.099 | 44.721.057 | 49.226.690 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

27 Mayıs 2021

Ch. Q. Q. Q.

Y. Y. Y.

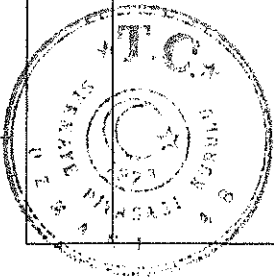
U. U. U.

| | | | |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|
| sınıflandırılan duran varlıklar | | | |
| Kullanım hakları | 10.325.185 | 3.950.932 | - |
| Diğer Varlıklar | 113.930.328 | 108.658.267 | 115.666.329 |
| TOPLAM VARLIKLAR | 602.625.044 | 482.922.474 | 480.043.206 |
| Yükümlülükler | | | |
| Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar | 265.089.976 | 216.636.790 | 226.041.912 |
| Finansal kiralama işlemlerinden borçlar | 11.722.084 | 4.851.449 | 394.610 |
| Diğer Yükümlülükler | 54.081.138 | 31.951.496 | 46.913.331 |
| Ertelenmiş vergi yükümlülükleri | 27.068.105 | 21.449.981 | 16.637.285 |
| TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER | 357.961.303 | 274.889.716 | 289.987.138 |
| Özkaynaklar | | | |
| Ödenmiş sermaye | 137.730.842 | 137.730.842 | 137.730.842 |
| Geri alınmış paylar | -4.020.977 | -4.020.977 | -2.263.322 |
| Yedekler | 17.073.523 | 41.719.773 | 34.791.523 |
| Geçmiş yıllar karları | 32.588.633 | 19.878.140 | 24.591.576 |
| Net dönem karı/ (zararı) | 61.272.726 | 12.710.493 | -4.713.436 |
| Kontrol gücü olmayan paylar | 18.994 | 14.487 | -81.115 |
| TOPLAM KAYNAKLAR | 602.625.044 | 482.922.474 | 480.043.206 |

Şirket'in aktif büyüklüğü, 2020 yılında brüt kâr ve yatırım faaliyetlerindeki artıştan kaynaklı olarak nakit ve nakit benzerleri, finansal yatırımlar, ticari alacaklar, diğer alacaklar ve maddi duran varlıklardaki artış sonucunda 2019 yılına göre %25'lik bir artış ile 602.625.044 TL'ye yükselmiştir. 2020 yılında dönen varlıkların, toplam varlıklar içerisindeki dağılımı %66'tır. 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 artıştan kaynaklanmaktadır..

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 artıştan kaynaklanmaktadır.

27 Mayıs 2021



Handwritten signature

Handwritten signature

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

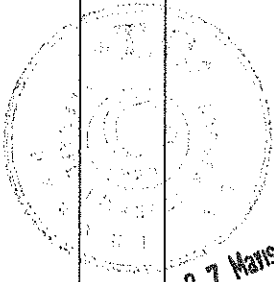
2020 yılında nakit ve nakit benzerleri, finansal yatırımlar ve ticari alacakların toplam varlıklar içerisindeki dağılımı %57'dir.

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

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 artış 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 kısa vadeli borçlanmalardaki, ticari ve diğer borçlardaki ve çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artıştır. 31 Aralık 2018 itibarıyla, Şirket'in kısa vadeli 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 Şirket'in bağlı ortaklıklarının faaliyetlerinin büyümesinden dolayı borçlanmalarda artış görülmüştür. Bu tutar, banka kredileri ve Borsa Para Piyasası'na borçlardaki %48'lik artış nedeniyle 221.638.578 TL'ye yükselmiştir.

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.

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



27 Mart 2021

Ch. Akın

[Handwritten signature]

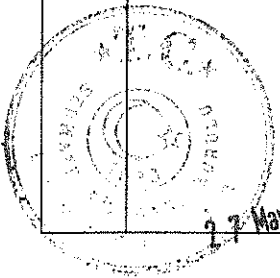
[Handwritten signature]
UNZU & CO
UNZU & CO Holding A.S.

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 tamamı iç kaynaklardan olmak üzere 37.960.531 TL'den 137.730.842 TL'ye artırılmıştır.

| KAR VEYA ZARAR TABLOSU (TL) | Bağımsız Denetimden Geçmiş | | |
|---|----------------------------|--------------------|--------------------|
| | Konsolide | | |
| Finansal Tablo Türü | 2020 | 2019 | 2018 |
| Finansal sektörü faaliyetleri hasılatı | 2.577.432.828 | 2.013.924.324 | 1.853.249.974 |
| Finansal sektörü faaliyetleri maliyeti (-) | 2.335.676.218 | 1.840.039.765 | (1.692.409.030) |
| Finansal sektörü faaliyetlerinden brüt kar | 241.756.610 | 173.884.559 | 160.840.944 |
| Esas faaliyet karı | 55.501.347 | 33.350.958 | 32.671.956 |
| Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet karı | 93.956.244 | 45.169.623 | 9.778.829 |
| Vergi öncesi kar/ (zarar) | 76.922.615 | 18.669.139 | (4.979.864) |
| Net dönem karı | 61.298.522 | 12.806.095 | (4.670.357) |
| Ana ortaklık payları | 61.272.726 | 12.710.493 | (4.713.436) |
| Kontrol gücü olmayan paylar | 25.796 | 95.602 | 43.079 |
| Pay Başına Kazanç | 0,445 | 0,092 | (0,1193) |

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 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.



27 Mart 2021

[Signature]

[Signature]

24

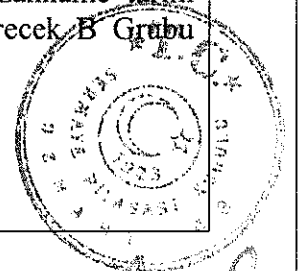
[Signature]
UNU & Co
UNU Yatırım Holding A.Ş.

| | | |
|------|--|--|
| | | 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 tahsili gecikmiş alacaklardan sağlanan gelirler, aracılık işlemleri, danışmanlık gelirleri 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. |
| B.8 | Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler | Yoktur. |
| B.9 | Kar tahmini ve beklentileri | Yoktur. |
| B.10 | İzahname'de yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği | İzahname'de yer alan finansal tabloların tamamına olumlu görüş verilmiştir. |
| B.11 | İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması | İhraççı'nın işletme sermayesi mevcut yükümlülüklerini karşılamada yeterlidir. |

C-SERMAYE PİYASASI ARACI

| | | |
|-----|---|--|
| C.1 | İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama | Şirket'in sermayesini temsil eden nama yazılı iki pay grubu bulunmaktadır. A Grubu paylar imtiyazlıdır. İhraç edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecektir sermaye piyasası aracı Şirket'in B Grubu paylarıdır. Söz konusu payların ISIN numarası işbu İzahname tarihi itibarıyla belirlenmemiştir. Borsa İstanbul'da işlem görecektir B Grubu payların herhangi bir imtiyazı bulunmamaktadır. |
|-----|---|--|

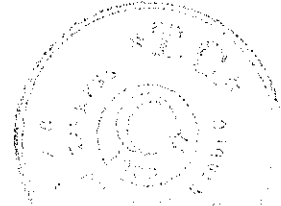
27 Mayıs 2021



Şirket'in Yatırım Menkul Değerler A.Ş. olarak faaliyet gösterdiği ve Borsa İstanbul'da işlem görecektir sermaye piyasası aracı olarak tanımlanmıştır. 25

UNLU HOLDİNG A.Ş.
ONLU Yatırım Holding A.Ş.

| | | |
|-----|---|---|
| | numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi | |
| C.2 | Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi | Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır. |
| C.3 | İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri | Toplam pay sayısı: 137.730.842 Bir payın nominal değeri: 1 TL Payların tamamının nominal değeri: 137.730.842 TL Payların tamamının bedeli ödenmiştir. |
| C.4 | Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi | Satışı yapılacak payların ilgili mevzuat uyarınca sahiplerine sağladıkları haklar aşağıda listelenmiştir: <ul style="list-style-type: none"> • Kârdan pay alma hakkı • Oy hakkı • Yeni pay alma hakkı • Tasfiyeden pay alma hakkı • Ortaklıktan ayrılma hakkı • Ortaklıktan çıkarma hakkı ve satma hakkı • Bedelsiz pay edinme hakkı • Genel kurula davet ve katılma hakkı • Bilgi alma ve inceleme hakkı • İptal davası açma hakkı • Azınlık hakları • Özel denetim isteme hakkı |



27 Mayıs 2021

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

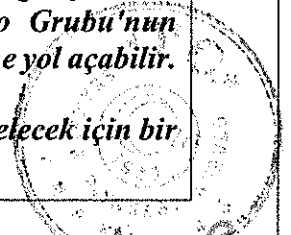
[Handwritten signature]
UNLU & CO
UNLU Yatırım Holding A.Ş.

| | | |
|-----|---|--|
| C.5 | Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi | Halka arz edilecek ve Borsa'da işlem görecektir paylar üzerinde payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir husus bulunmamaktadır. |
| C.6 | Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi | Payların Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görmesi için 18 Mart 2021 tarihinde Borsa'ya başvuru yapılmıştır. Borsa'nın görüşü işbu İzahname'nin "1-Borsa Görüşü" kısmında yer almaktadır. |
| C.7 | Kar dağıtım politikası hakkında bilgi | Şirket'in kâr dağıtım esasları, Esas Sözleşme'nin "Kârın Tespiti ve Dağıtımı" başlıklı 14. maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre, Şirket kâr tespiti ve dağıtım konusunda TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uygun hareket eder. Şirket'in kâr payı dağıtım kararına, kârın dağıtım şekline ve zamanına, yönetim kurulunun önerisini takiben genel kurul tarafından karar verilir. Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde Borsa'da işlem gören halka açık ortaklıkların herhangi bir kâr dağıtım yapma zorunluluğu bulunmamaktadır ve kâr dağıtım esasları kâr dağıtım politikası çerçevesinde belirlenecektir. Şirket'in hâlihazırda herhangi bir kâr dağıtım politikası bulunmamaktadır. |

D-RİSKLER

| | | |
|-----|---|---|
| D.1 | İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk | <ul style="list-style-type: none"> Ünlü & Co Grubu, faaliyet gösterdiği sektörlerdeki diğer şirketler ile rekabet etmektedir ve bu rekabet Ünlü & Co Grubu'nun gelirlerinin, kârlılığının ve pazar payının gerilemesine yol açabilir. Şirket'in yakın geçmişte kârlılığında görülen artış, gelecek için bir gösterge olmayabilir. |
|-----|---|---|

27 Mayıs 2021



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
ÜN LÜ & CO
Sermaye Piyasası Kurumu
Sermaye Piyasası Kurumu Holding A.Ş.

faktörleri hakkında bilgi

- *Ünlü & Co Grubu'nun faaliyetlerinde, önemli nitelikteki birtakım üst düzey yöneticiler büyük önem arz etmektedir.*
- *Ünlü & Co Grubu'nun faaliyet sonuçlarında, nitelikli ve kaliteli çalışanların istihdam edilmesi ve bu çalışanlar ile olan iş ilişkilerinin muhafaza edilmesi ciddi önem arz etmektedir.*
- *Ünlü & Co Grubu, markasını korumakta başarısız olabilir.*
- *Şirket danışmanlık faaliyetleri ve yatırım hizmetleri kapsamında operasyonlara sahip olan bir holding şirketi konumunda olup önemli gelir kalemleri arasında aynı zamanda Bağlı Ortaklıklar, Yurt Dışı Bağlı Ortaklıklar'ın faaliyetlerinden elde ettiği kâr payı gelirleri yer almaktadır.*
- *Ünlü & Co Grubu'nun varlık yönetim faaliyetleri nedeniyle sahip olduğu donuk alacak stoku tahsil kabiliyeti de dâhil olmak üzere gelecekte birtakım belirsizlikler ile karşı karşıyadır.*
- *Ünlü & Co Grubu'nun hizmet verdiği sektörlerdeki büyüme planları başarılı olmayabilir; Ünlü & Co Grubu büyüme fırsatlarından başarılı bir şekilde yararlanamayabilir veya büyüme politikasını etkin bir şekilde yönetemeyebilir.*
- *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.*
- *Ünlü & Co Grubu'nun faaliyet gösterdiği sektörlerde kullandığı bilişim teknolojisi ve iletişim sistemlerindeki aksaklıklar Ünlü & Co Grubu'nun faaliyetlerini kesintiye uğratabilir.*
- *Ünlü & Co Grubu'nun müşterilerine ait kişisel verilerin veya ticari sırların, yetkisiz üçüncü kişilerce ele geçirilmesiyle sonuçlanan bir güvenlik ihlali olması durumunda, Ünlü & Co Grubu'nun faaliyetleri önemli ölçüde aksayabilir, söz konusu ihlal aynı zamanda gizli bilgilerin ifşa olmasına yol açabilir ve Ünlü & Co Grubu nezdinde ciddi zararlara yol açabilir.*
- *Şirket'in Bağlı Ortaklıklar'ı arasında bulunan Ünlü Menkul Değerler ve Ünlü Portföy Yönetimi'nin sahip olduğu dağıtım kanalları ve bilanço büyüklüğü, banka iştiraki olan aracı kurumlara ve portföy yönetim şirketlerine kıyasla sınırlı kalabilir.*
- *Ünlü & Co Grubu, mevcut finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında birtakım mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlüdür.*

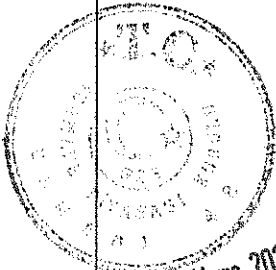
27 Mayıs 2021

Ch. Q. Kei

[Signature]

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

- **Ünlü & Co Grubu müşterilerinin ve sair üçüncü kişilerin Ünlü & Co Grubu aleyhine veya Ünlü & Co Grubu'nu taraf göstererek dava açması ve bu davaların bazılarının Ünlü & Co Grubu'nun aleyhine sonuçlanması ihtimali vardır.**
- **Ünlü & Co Grubu'nun faaliyet gösterdiği sektörlerdeki risklerini azaltmak adına sahip olduğu sigortaların sağladığı korumaların mevcut veya muhtemel riskler karşısında yetersiz kalması ya da sigorta yaptırılan sigorta şirketlerinin Ünlü & Co Grubu'nun sahip olduğu sigorta korumaları kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmemesi veya getirememesi sebebiyle Ünlü & Co Grubu, maruz kaldığı birtakım riskler nedeniyle gördüğü zararları tazmin etme kabiliyetine sahip olmayabilir.**
- **Ünlü & Co Grubu'nun gelirlerini elde ettiği yurt içi ve yurt dışı piyasalarda var olan riskler, farklı piyasa koşulları ve dalgalanmaları, Ünlü & Co Grubu'nun mali kaynaklarını ve faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir.**
- **Ünlü & Co Grubu'nun faaliyetlerini sürdürebilmesi için faaliyet gösterdikleri sektörlerle ilişkin gerekli olan ruhsat ve izinlerin alınması ve muhafaza edilmesi gerekmektedir.**
- **Küresel finans piyasalarında meydana gelen istikrarsızlıklar karşısında hükümetlerin veya idari düzenleyici kurumların aldığı tedbirler, yeterli veya zamanında olamayabilir ve aynı zamanda küresel finans piyasalarındaki dalgalanmalar yatırımcıların yatırım kararlarına ve alışkanlıklarına etki edebilir.**
- **Ünlü & Co Grubu, idari ve yasal düzenlemelerin yoğun olduğu sektörlerde faaliyet göstermektedir. Ünlü & Co Grubu'nun faaliyet gösterdiği sektörler uyarınca tabi olduğu mevzuat veya bu mevzuatın yorumlanmasında meydana gelebilecek değişiklikler ya da Ünlü & Co Grubu'nun tabi olduğu mevzuatın ihlal edilmesi, Ünlü & Co Grubu'nun faaliyetleri ve mali durumu üzerinde olumsuz etkiye neden olabilir.**
- **Ünlü & Co Grubu'nun aracılık faaliyetleri sırasında gerek müşterileri için aracılık ettiği işlemlerde müşterilerinden kaynaklı, gerekse yurt dışı piyasalarda işlemlerini geçirdiği kurumlardan kaynaklı karşı taraf riskine maruz kalabilir.**
- **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.**



17 Mart 2021

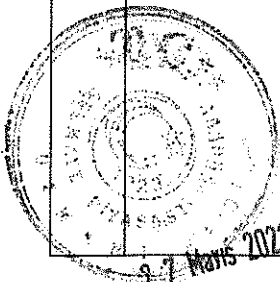
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

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

| | | |
|-----|--|--|
| D.2 | Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi | <ul style="list-style-type: none"> • <i>Halka Arz Edilecek Paylar, fiyat ve işlem hacmindeki dalgalanmalara maruz kalabilir.</i> • <i>Halka Arz Edilecek Paylar'ın ileride büyük miktarlarda satılması ya da bu gibi satışların gerçekleşebileceğine yönelik algı, Halka Arz Edilecek Paylar'ın piyasa değerini olumsuz yönde etkileyebilir.</i> • <i>Şirket, pay sahiplerine kâr payı ödememeye karar verebilir ya da gelecekte kâr payı dağıtamayabilir.</i> • <i>TL'nin değerinde meydana gelebilecek dalgalanmalar; Halka Arz Edilen Paylar'ın yabancı para cinsinden değerini, Şirket'in brüt kârını ve dolayısıyla net kârını ve Şirket'in Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin olarak ödeyebileceği kâr paylarını önemli ölçüde etkileyebilir.</i> |
|-----|--|--|

| | | |
|--------------------|--|--|
| E—HALKA ARZ | | |
| E.1 | Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi | <p>Halka Arz Eden Pay Sahibi, halka arzdan brüt 57.020.572 TL gelir elde edecektir.</p> <p>Şirket, halka arzdan brüt 257.157.190 TL gelir elde edecektir.</p> <p>Halka arza ilişkin bağımsız denetim maliyetinin (KDV dâhil) 377.600 TL, MKK üyelik ücretinin (BSMV dâhil) 144.617 TL, reklam, pazarlama ve halkla ilişkiler maliyetinin 2.714.000 TL, Şirket tarafından karşılanacak Kurul ücretinin 284.944 TL, Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından karşılanacak Kurul ücretinin 24.378 TL, Şirket tarafından karşılanacak aracılık komisyonunun yapılacak satışa bağlı olarak (BSMV dâhil) minimum 6.750.376 TL ve maksimum 8.100.451 TL, Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından karşılanacak aracılık komisyonunun (BSMV dâhil) minimum 1.496.790 TL ve maksimum 1.796.148 TL, Şirket tarafından karşılanacak hukuki danışmanlık maliyetinin (KDV ve stopaj dahil) 725.000 TL, Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından karşılanacak hukuki danışmanlık maliyetinin (KDV ve stopaj dâhil) 160.000 TL, Şirket tarafından karşılanacak, Borsa İstanbul işlem görme ücretinin (BSMV dâhil) 15.470 TL ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından karşılanacak Borsa İstanbul işlem görme başvuru ücretinin 3.430 TL olması beklenmektedir.</p> <p>Bu çerçevede, halka arza ilişkin toplam maliyetin minimum 12.726.606 TL ve maksimum 14.376.039 TL olacağı, pay başına toplam maliyetin (halka arz sonrası toplam pay adedine göre) ise minimum 0,28 TL ve maksimum 0,32 TL olacağı beklenmektedir. Toplam maliyet içerisinde Şirket'in payı minimum 11.036.563 TL ve maksimum 12.386.638 TL, Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin payı minimum 1.690.043 TL ve maksimum 1.989.401 TL'dir.</p> |



Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka yetkili kuruluşun hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumunda, Konsorsiyum Üyesi olan yetkili kuruluşlar arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katılmak zorunda kalabileceklerdir.

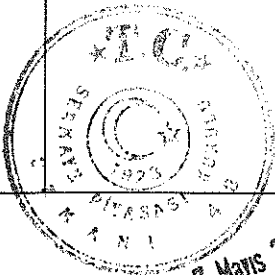
E.2 Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi

Şirket, halka arz ile büyümesini desteklemek amaçlı kaynak elde etmeyi, kurumsal yapısını sürdürülebilirlik ve hesap verilebilirlik ilkeleri doğrultusunda daha şeffaf uygulamalarla güçlendirmeyi, çalışanları ve yeni paydaşları ile ortaklık kültürünü geliştirmeyi amaçlamaktadır.

Şirket sermaye artışı yoluyla halka arz edilecek 37.269.158 adet payın satışından 257.157.190 TL brüt gelir elde etmeyi öngörmekte olup mevcut pay sahiplerinden Mahmut Levent Ünlü'ye ait 8.263.851 adet payın halka arz sonucu satılmasından herhangi bir gelir elde etmeyecektir. Halka arz maliyetleri toplam brüt gelir üzerinden düşüldüğünde ise Şirket tarafından elde edilmesi planlanan net gelirin maksimum 246.120.627 TL ve minimum 244.770.552 TL olması beklenmektedir.

Halka arz kapsamında elde edilecek kaynaklar aşağıdaki şekilde kullanılacaktır.

| | Halka Arz Geliri Tutarı (TL) | | Halka Arz Gelirlerine Oranı (%) |
|--|------------------------------|-------------|---------------------------------|
| | Maksimum | Minimum | |
| Yatırım Harcamaları | 24.612.063 | 24.477.055 | 10 |
| Bireysel Yatırım Danışmanlığı Faaliyetlerine Aktarılacak Kaynaklar | 61.530.157 | 61.192.638 | 25 |
| TGA İş Kolunun Gerçekleştireceği Portföy Alımlarına İlişkin Kaynak | 49.224.125 | 48.954.110 | 20 |
| Hazine Yönetimine İlişkin Kaynak | 110.754.282 | 110.146.749 | 45 |



27 Mayıs 2021

Ok. Q. Ker

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Comerl Sok. No:11 Kat:5 Blok
D:21-22-23-24-25/2 34390
Levent-Beşiktaş/İST/Şişli No:257689
Mersis No:0838002119100018
www.yapikrediyatirim.com.tr

ÜNLÜ Yatırım Holding A.Ş.
Ünlü Yatırım

| | | |
|-----|---|---|
| E.3 | Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları | <p>Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul'da işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un uygun görüşünün alınması gerekmektedir.</p> <p>Halka Arz Edilecek Paylar'ın nominal değeri 45.533.009 TL olup çıkarılmış sermayeye oranı %26,0'dır. Halka Arz Edilecek Paylar, Şirket'in gerçekleştireceği sermaye artışı kapsamında çıkarılacak 37.269.158 TL nominal değerli B Grubu paylar ile mevcut ortaklardan Mahmut Levent Ünlü'ye ait 8.263.851 TL nominal değerli B Grubu paylardan oluşmaktadır.</p> <p>Halka Arz Edilecek Paylar için iki iş günü boyunca talep toplanacaktır. Talep toplamanın süresinin kesin başlangıç ve bitiş tarihleri İhraççının www.unluco.com, yetkili kuruluş Yapı Kredi Yatırım'ın www.ykyatirim.com.tr ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nun www.kap.org.tr adreslerinden ilân edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.</p> <p>Pay bedelleri, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. Maslak Ticari Şubesi nezdinde halka arzda kullanılmak üzere açılan TR890006701000000076301606 IBAN no'lu özel banka hesabına yatırılacaktır.</p> <p>İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar azami dağıtım listesinin kesinleştiğinin Konsorsiyum Üyeleri'ne bildirimini takip eden iki iş günü içerisinde teslim edilecektir.</p> <p>Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.</p> |
| E.4 | Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri | <p>İhraççı'nın paylarının halka arzı kapsamında, Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin pay satış geliri, halka arza aracılık eden aracı kuruluşların halka arza aracılık komisyonu, hukuki danışmanlık bürosunun danışmanlık ücreti, bağımsız denetim şirketinin denetim ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır.</p> <p>Şirket ile halka arzda Konsorsiyum Lideri olarak görev alan Yapı Kredi Yatırım arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Yapı Kredi Yatırım ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Yapı Kredi Yatırım'ın halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği aracılık komisyonu haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır.</p> <p>Şirket ile bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Esin Avukatlık Ortaklığı arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Esin Avukatlık Ortaklığı ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi</p> |

27 Mayıs 2021

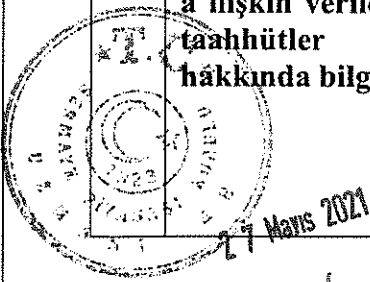
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

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

| | |
|--|---|
| | <p>yoktur. Esin Avukatlık Ortaklığı'nın doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Esin Avukatlık Ortaklığı halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir.</p> <p>Şirket ile 31.12.2018 mali tablolarının bağımsız denetimini yapan KPMG Bağımsız Denetim ile arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. KPMG Bağımsız Denetim ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. KPMG Bağımsız Denetim doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. KPMG Bağımsız Denetim ile Şirket ile arasında bağımsız denetim çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapmış olduğu anlaşmalar haricinde herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. KPMG Bağımsız Denetim, Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmiştir.</p> <p>Şirket ile 31.12.2019 ve 31.12.2020 mali tablolarının bağımsız denetimini yapan Güney Bağımsız Denetim ile arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Güney Bağımsız Denetim ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Güney Bağımsız Denetim doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Güney Bağımsız Denetim, Şirket ile arasında bağımsız denetim çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapmış olduğu anlaşmalar haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. Güney Bağımsız Denetim, Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.</p> |
|--|---|

| | |
|--|--|
| <p>E.5 Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı</p> <p>Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi</p> | <p>Halka Arz Eden Pay Sahibi olarak Mahmut Levent Ünlü ile İhraççı olarak Ünlü Yatırım Holding A.Ş., Şirket paylarını halka arz etmektedir.</p> <p>İhraççı yönetim kurulu tarafından alınan 11 Mart 2021 tarihli ve 2021/10 sayılı kararda, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren Şirket tarafından yüz seksen gün boyunca bedelli sermaye artırımını yapılmayacağı, maliki olunabilecek Şirket paylarının satılmayacağı, devredilmeyeceği, rehnedilmeyeceği veya bu paylar üzerinde sair suretle tasarrufta bulunulmayacağı, dolaşımdaki pay miktarının artmasına sebep olunmayacağı, bu sonuçları doğurabilecek başkaca herhangi bir işlemin yapılmayacağı ve yönetim kontrolüne sahip olunan herhangi bir iştirak ya da bağlı ortaklık veya bunlar adına hareket eden kişiler tarafından da bu sınırlamalara uyulmasının sağlanacağı taahhüt edilmiştir.</p> <p>İhraççı'nın ortakları, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladıkları tarihten itibaren yüz seksen gün boyunca, maliki oldukları Şirket paylarını satmayacaklarını, devretmeyeceklerini, rehnemeyeceklerini veya bu paylar üzerinde sair suretle tasarrufta bulunmayacaklarını, dolaşımdaki pay miktarının artmasına sebep olmayacaklarını, bu sonuçları doğurabilecek başkaca herhangi bir işlem yapmayacaklarını ve yönetim kontrolüne sahip oldukları herhangi bir</p> |
|--|--|

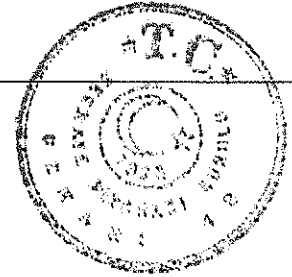


Ch. Q. Ke...

UNLU & CO
UNLU Yatırım Holding A.Ş.

| | | |
|-----|---|--|
| | | <p>İştirak ya da bağılı ortaklık veya bunlar adına hareket eden kişiler tarafından da bu sınırlamalara uyulmasını sağlayacaklarını taahhüt etmiştir.</p> <p>Ayrıca Halka Arz Eden Pay Sahibi, sahibi olduğu Şirket paylarını, Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladıkları tarihten itibaren bir yıl boyunca halka arz fiyatının altında bir fiyattan borsada satmayacağını, bu payların halka arz fiyatının altında borsada satılması sonucu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutmayacağını ve borsa dışında yapılacak satışlarda da satışa konu payları alanların burada yer alan kısıtlamalara tabi olduğu hususunu alıcılara bildireceğini taahhüt etmiştir.</p> |
| E.6 | <p>Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</p> <p>Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</p> | <p>Şirket paylarının halka arzı, mevcut ortakların yeni pay alma hakları kısıtlanarak sermaye artırımını ve ortak satışı şeklinde gerçekleştirilecektir. Halka arzdan pay alacak yeni ortaklar için pay başına sulanma etkisinin, negatif 4,1033 TL ve %59,5 seviyesinde olacağı hesaplanmaktadır. Halka arza katılmayan mevcut ortaklar için pay başına sulanma etkisinin pozitif 1,0204 TL ve %57,4 olacağı hesaplanmaktadır.</p> |
| E.7 | <p>Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi</p> | <p>Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka yetkili kuruluşların hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumunda, Konsorsiyum Üyesi olan yetkili kuruluşlar arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katılmak zorunda kalabileceklerdir.</p> |

27 Mayıs 2021



YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Cömert Sok. No: 17/2-5 Sok
D:21-22-23-24-25-26 Katları
Levent-Besiktas/İST. Şişli No: 367649
Mersis No: 0880-00271840-6016
www.yapikredi Yatirim.com.tr

ONLÜ & Kons
ONLÜ Yatırım Holding A.Ş.

[Handwritten signature]

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahname’de yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla İhraççı’nın bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte):

Şirket’in 31.12.2019 ve 31.12.2020 tarihlerinde sona eren mali yıllarının hesap denetimlerini yapan bağımsız denetim kuruluşunun:

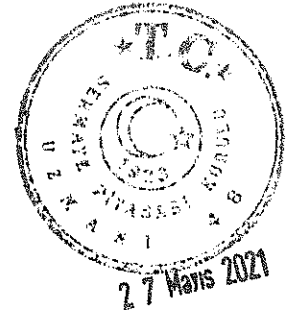
| | | |
|---------------------------------|---|--|
| Unvanı | : | Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. |
| Sorumlu Ortak Başdenetçi | : | Emre Çelik |
| Üyesi Olduğu Meslek Kuruluşları | : | İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası |
| Adresi | : | Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Cad. Orjin Plaza No: 27 Kat: 2-3-4 Daire: 54-57-59 34485 Sarıyer / İstanbul - Türkiye |

Şirket’in 31.12.2018 tarihinde sona eren mali yıllarının hesap denetimlerini yapan bağımsız denetim kuruluşunun:

| | | |
|---------------------------------|---|--|
| Unvanı | : | KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. |
| Sorumlu Ortak Başdenetçi | : | Alper Güvenç |
| Üyesi Olduğu Meslek Kuruluşları | : | İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası |
| Adresi | : | İş Kuleleri, Kule 3, Kat:2-9 Levent / İstanbul - Türkiye |

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

Yoktur.



Ch. Güneş

Emre Çelik

UNLU & Co
UNLU Yatırım Holding A.Ş.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce Şirket'in finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu İzahname'nin 10 ve 23 numaralı bölümlerini de dikkate almalıdır.

İşbu İzahname'de sunulan mali bilgiler Şirket'in 31 Aralık 2018, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona eren mali yıllarına ilişkin denetimden geçmiş mali tablolarından alınmıştır. Ayrıca, işbu İzahname'de anlatım kolaylığı açısından, söz konusu mali bilgilerin "bin TL" ya da "milyon TL" olarak ifade edildiği bölümler bulunmaktadır. Bu bölümlerde söz konusu mali bilgi "bin TL" olarak ifade edildiği için en yakın tam sayıya yuvarlanmak suretiyle sunulmuştur.

Şirket'in, 31 Aralık 2018, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona eren mali yıllarına ilişkin konsolide mali durum tabloları, 31 Aralık 2018, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla konsolide kâr veya zarar tabloları aşağıda yer almaktadır.

| | 31 Aralık'ta sona eren yıllık dönem | | |
|--|-------------------------------------|------------------|------------------|
| | 2020 (Bin TL) | 2019 (Bin TL) | 2018 (Bin TL) |
| VARLIKLAR | | | |
| Dönen Varlıklar | | | |
| Nakit ve Nakit Benzerleri | 113.013 | 82.131 | 91.817 |
| Finansal Yatırımlar | 58.637 | 23.658 | 30.282 |
| Türev Araçlar | 4.949 | 3.210 | 553 |
| Ticari Alacaklar | 170.870 | 81.756 | 70.985 |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar | 2.885 | 2.409 | 2.090 |
| İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 167.985 | 79.347 | 68.895 |
| Diğer Alacaklar | 45.432 | 26.424 | 45.756 |
| İlişkili taraflardan diğer alacaklar | 261 | 243 | 314 |
| İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar | 45.171 | 26.180 | 45.443 |
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar | -- | 2.070 | 5.174 |
| Peşin Ödenmiş Giderler | 4.781 | 11.938 | 5.578 |
| Diğer Dönen Varlıklar | 2.308 | 888 | 1.052 |
| ARA TOPLAM | 399.990 | 232.075 | 251.197 |
| Satış Amaçlı Elde Tutulan Olarak Sınıflandırılan Duran Varlıklar | 122 | 44.721 | 49.227 |
| Toplam Dönen Varlıklar | 400.112 | 276.796 | 300.424 |
| Duran Varlıklar | | | |
| Finansal Yatırımlar | 1.517 | 1.517 | 2.652 |
| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar | 17.067 | 23.003 | 18.546 |
| Ticari alacaklar | 134.210 | 136.530 | 119.415 |

27 Mart 2021

| | 31 Aralık'ta sona eren yıllık dönem | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------|------------------|
| | 2020 (Bin TL) | 2019 (Bin TL) | 2018 (Bin TL) |
| Diğer Alacaklar | 157 | 142 | 125 |
| Maddi Duran Varlıklar | 6.275 | 6.974 | 3.707 |
| Kullanım Hakları | 10.325 | 3.951 | -- |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 32.793 | 30.385 | 30.621 |
| Şerefiye | 29.198 | 29.198 | 29.198 |
| Diğer maddi olmayan duran varlıklar | 3.595 | 1.187 | 1.423 |
| Diğer Duran Varlıklar | 12 | -- | -- |
| Ertelenmiş Vergi Varlığı | 157 | 3.624 | 4.553 |
| Toplam Duran Varlıklar | 202.513 | 206.126 | 179.619 |
| TOPLAM VARLIKLAR | 602.625 | 482.922 | 480.043 |

| | 31 Aralık'ta sona eren yıllık dönem | | |
|---|-------------------------------------|------------------|------------------|
| | 2020 (Bin TL) | 2019 (Bin TL) | 2018 (Bin TL) |
| YÜKÜMLÜLÜKLER | | | |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | | | |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar | 170.262 | 60.246 | 115.394 |
| Uzun Vadeli Borçların Kısa Vadeli Kısımı | 51.377 | 90.000 | 36.765 |
| İlişkili taraflara kısa vadeli borçlanmalar | 17.837 | 15.646 | 13.638 |
| İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli borçlanmalar | 33.540 | 74.355 | 23.127 |
| Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar | 4.283 | 2.162 | 395 |
| Diğer Finansal Yükümlülükler | 4.326 | 6.638 | 15.876 |
| Türev Araçlar | 4.505 | 1.685 | -- |
| Ticari Borçlar | 6.800 | 3.108 | 5.139 |
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar | 6.800 | 3.108 | 5.139 |
| Diğer Borçlar | 9.190 | 4.968 | 2.378 |
| İlişkili taraflara diğer borçlar | 492 | 281 | -- |
| İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar | 8.698 | 4.687 | -- |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar | 14.410 | 9.604 | 15.713 |
| Kısa Vadeli Karşılıklar | 11.167 | 4.538 | 5.499 |

K. İkinci

YATIRIM KURUMU
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
MERSİS: 08170021820000000000000000000000
Tic. Sic. No: 274903
Sicil No: 274903
www.yatirimkurumu.com.tr

27 Mart 2021

UNLU & CO
ONLU Yatırım Holding A.Ş.

| | 31 Aralık'ta sona eren yıllık dönem | | |
|--|-------------------------------------|------------------|------------------|
| | 2020 (Bin TL) | 2019 (Bin TL) | 2018 (Bin TL) |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar | 9.729 | 3.225 | 4.081 |
| Diğer kısa vadeli karşılıklar | 1.439 | 1.313 | 1.418 |
| Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü | 953 | -- | -- |
| Ertelenmiş Gelirler | 208 | 37 | -- |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler | 250 | 13 | -- |
| Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler | 277.732 | 183.000 | 197.159 |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler | | | |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar | 43.451 | 66.391 | 73.882 |
| İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmalar | 17.228 | 27.407 | 36.853 |
| İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borçlanmalar | 26.224 | 38.983 | 37.029 |
| Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar | 7.439 | 2.689 | -- |
| Uzun Vadeli Karşılıklar | 2.271 | 1.360 | 2.308 |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar | 2.271 | 1.360 | 2.308 |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülükleri | 27.068 | 21.450 | 16.637 |
| Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler | 80.230 | 91.890 | 92.828 |
| TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER | 357.962 | 274.890 | 289.987 |

| | 31 Aralık'ta sona eren yıllık dönem | | |
|--|-------------------------------------|------------------|------------------|
| | 2020 (Bin TL) | 2019 (Bin TL) | 2018 (Bin TL) |
| ÖZKAYNAKLAR | | | |
| Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar | 244.645 | 208.018 | 190.137 |
| Ödenmiş Sermaye | 137.731 | 137.731 | 137.731 |
| Geri Alınmış Paylar | (4.021) | (4.021) | (2.263) |
| Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler Veya Giderler | (312) | 331 | (108) |

[Handwritten Signature]

[Handwritten Signature]

27 Mart 2021

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

| | 31 Aralık'ta sona eren yıllık dönem | | |
|--|-------------------------------------|------------------|------------------|
| | 2020 (Bin TL) | 2019 (Bin TL) | 2018 (Bin TL) |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları) | (312) | 331 | (108) |
| Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler Veya Giderler | 17.385 | 41.389 | 34.900 |
| Yabancı para çevrim farkları | 11.974 | 36.037 | 33.813 |
| Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları | 5.411 | 5.351 | 1.086 |
| Geçmiş Yıllar Kârları | 32.589 | 19.878 | 24.592 |
| Net Dönem Kârı | 61.273 | 12.710 | (4.713) |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar | 19 | 14 | (81) |
| TOPLAM ÖZKAYNAKLAR | 244.664 | 208.033 | 190.056 |
| TOPLAM KAYNAKLAR | 602.625 | 482.922 | 480.043 |

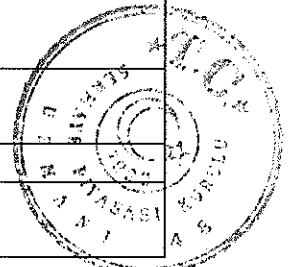
| | 31 Aralık'ta sona eren yıllık dönem | | |
|---|-------------------------------------|------------------|------------------|
| | 2020 (Bin TL) | 2019 (Bin TL) | 2018 (Bin TL) |
| KÂR / ZARAR | | | |
| Finansal Sektörü Faaliyetleri Hasılatı | 2.577.433 | 2.013.924 | 1.853.250 |
| Finansal Sektörü Faaliyetleri Maliyeti (-) | (2.335.676) | (1.840.040) | (1.692.409) |
| Finansal Sektörü Faaliyetlerinden Brüt Kâr | 241.757 | 173.885 | 160.841 |
| Pazarlama, Satış Ve Dağıtım Giderleri (-) | (9.282) | (7.292) | (4.144) |
| -Genel Yönetim Giderleri (-) | (178.803) | (134.729) | (124.085) |
| -Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler | 2.926 | 1.621 | 1.582 |
| -Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-) | (1.096) | (134) | (1.521) |
| Esas Faaliyet Kârı | 55.501 | 33.351 | 32.672 |
| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen | 5.714 | 4.457 | (23.347) |

Ok. Q. Keç

YAPILANIN DEĞERLENDİRME VE DENETİM A.Ş. A.Ş. Birim
 39

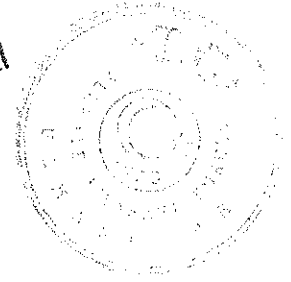
27 Mayıs 2021

U. Keç
 UNLU & Co
 Ortak Yatırım Holding A.Ş.



| | 31 Aralık'ta sona eren yıllık dönem | | |
|---|-------------------------------------|------------------|------------------|
| | 2020 (Bin TL) | 2019 (Bin TL) | 2018 (Bin TL) |
| Yatırımlardan Elde Edilen Gelirler/(Giderler) | | | |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler | 32.741 | 12.294 | 454 |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-) | --- | (4.932) | -- |
| Finansman Geliri/(Gideri) Öncesi Faaliyet Kârı | 93.956 | 45.170 | 9.779 |
| Finansman Gelirleri | 98.463 | 54.223 | 78.482 |
| Finansman Giderleri (-) | (115.497) | (80.724) | (93.240) |
| Vergi Öncesi Kâr/(Zarar) | 76.923 | 18.669 | (4.980) |
| Faaliyetler Vergi Gideri | | | |
| Dönem Vergi Gideri | (3.506) | (1.157) | (3.392) |
| Ertelenmiş Vergi (Gideri)/Geliri | (12.118) | (4.706) | 3.702 |
| Net Dönem Kârı/(Zararı) | 61.299 | 12.806 | (4.670) |
| DÖNEM KÂRI/ZARARI'NIN DAĞILIMI | | | |
| Ana Ortaklık Payları | 61.273 | 12.710 | (4.713) |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar | 26 | 96 | 43 |
| Pay Başına Kazanç/Kayıp | 0,445 | 0,092 | (0,1193) |

27 Mayıs 2021



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
40

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

5. RİSK FAKTÖRLERİ

Halka Arz Edilecek Paylar'a yönelik yatırım yapmak çeşitli riskler barındırmaktadır. Yatırım kararı alınmadan önce aşağıda ele alınan risk faktörlerinin işbu İzahname'nin bütünü kapsamında dikkatlice değerlendirilmesi gerekmektedir. Aşağıda belirtilen riskler, Şirket yönetiminin işbu İzahname'nin tarihi itibarıyla Şirket'i ve bu nedenle de Halka Arz Edilecek Paylar'a yapılacak herhangi bir yatırımı esaslı biçimde etkileyebileceğini öngördüğü risklerdir. Söz konusu risklerden herhangi birinin gerçekleşmesi halinde, Halka Arz Edilecek Paylar'ın değeri düşebilir ve yatırımın tamamının veya bir kısmının kaybedilmesi söz konusu olabilir.

Aşağıda belirtilen riskler karşılaşılabilecek tüm riskleri kapsamamaktadır. Hâlihazırda bilinmeyen ya da Şirket yönetiminin esaslı olarak addetmediği ancak gerçekleşmeleri halinde Şirket'in faaliyetlerine, faaliyet sonuçlarına, likiditesine, mali durumuna ve geleceğe yönelik beklentilerine zarar verebilecek başka risk faktörleri mevcut olabilir. Risk faktörlerinin aşağıdaki sunum sıralaması, Şirket yönetiminin söz konusu risklerin gerçekleşme olasılığı veya önemi açısından yaptığı bir değerlendirmeye göre belirlenmiş bir sıralama olarak düşünülmemelidir.

5.1. İhraççı'ya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

Ünlü & Co Grubu, faaliyet gösterdiği sektörlerdeki diğer şirketler ile rekabet etmektedir ve bu rekabet Ünlü & Co Grubu'nun gelirlerinin, kârlılığının ve pazar payının gerilemesine yol açabilir.

Ünlü & Co Grubu; faaliyet gösterdiği finansal danışmanlık hizmetleri, yatırım hizmetleri, aracılık hizmetleri, varlık yönetim ile fon ve portföy yönetimi sektörlerinde rakiplerine karşı ciddi bir rekabet içinde olup son dönemde yaşanan küresel ekonomik dalgalanma ile mevcut rekabetin bu sektörlerde faaliyet gösteren tüm taraflar için artması beklenmektedir.

Ünlü & Co Grubu tarafından hizmet verilen sektörlerde kurumsal müşterilerin sayısının diğer gelişmiş ülke piyasalarına oranla az olması, yabancı yatırımcıların Türkiye piyasalarına karşı olan risk iştahının değişkenliği ve aynı sektörlerde hizmet veren çok sayıda rakip bulunması rekabetin başlıca sebeplerindendir. Ünlü & Co Grubu'nun başlıca gelir kalemleri arasında olan kurumsal finansman, varlık yönetim, finansal danışmanlık ve yatırım ve portföy yöneticiliği hizmetlerinde temel olarak, müşterilerin tercihleri ön plana çıkmakta ve söz konusu tercihler Ünlü & Co Grubu'nun mali performansı üzerinde önemli rol oynamaktadır. Söz konusu sektörlerdeki müşterilerin tercihleri ise genellikle şu hususlara göre şekillenmektedir: Ünlü & Co Grubu'nun faaliyet gösterdiği sektörlerde sahip olduğu bilinirliği ve tanınırlığı, Ünlü & Co Grubu'nun sektör içinde saygınlığa sahip üst düzey yöneticileri istihdam edebilme ve söz konusu yöneticiler ile uzun süreli istihdam ilişkisine sahip olma becerisi, müşteriler tarafından talep edilen danışmanlık ve yatırım hizmetlerine ilişkin çözümleri en iyi şekilde sunma becerisi ve özel durumlar karşısında müşterileri için geliştirdiği özgün çözümler üretme başarısı.

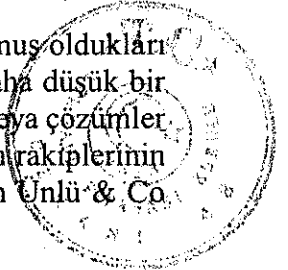
Bununla birlikte; Ünlü & Co Grubu'nun sektör içindeki rakipleri, Ünlü & Co Grubu ile karşılaştırıldığında daha büyük bir iş tecrübesi ve teknik bilgi birikimine, tanınırlığa ve bunlar dışında ilave sair avantajlara da sahip olabilir.

Bunlara ek olarak, Ünlü & Co Grubu'nun mevcut ya da yeni rakipleri, müşterilere sunmuş oldukları hizmetlere ilişkin fiyatlandırmalarında Ünlü & Co Grubu'na nispeten büyük oranda daha düşük bir fiyat politikası izleyebilir ve yine Ünlü & Co Grubu'na kıyasla daha nitelikli hizmetler veya çözümler sunabilir. Bu ihtimallerde Ünlü & Co Grubu'nun müşterilerinin, Ünlü & Co Grubu'nun rakiplerinin kendilerine sundukları şartları daha avantajlı bulması halinde, söz konusu müşterilerin Ünlü & Co

27 Mayıs 2021

BAĞIŞKIN YATIRIM MENKUL
Değerler A.Ş.
Sicil No: 270907
Tic. Sicil No: 270907
41
18.05.2021
www.bagiskinyatirim.com.tr

UNLU & Co
Yatırım Holding A.Ş.



Grubu'nun hizmetlerini talep etme isteğinde azalma olabilir. Aynı zamanda, Ünlü & Co Grubu ile kıyaslandığında yapısal olarak daha küçük olan rakipler ise Ünlü & Co Grubu tarafından gerçekleştirilen faaliyetlerin tamamı veya bir kısmı üzerinde fiyat baskısı oluşturabilir. Yine söz konusu rakiplerin Ünlü & Co Grubu ile personel istihdamı hususunda da rekabete girme ihtimali vardır.

Ünlü & Co Grubu'nun rakipleri ile başarılı bir şekilde rekabet edebilmesi için müşterilerine en iyi şekilde hizmet vermesi ve bu hizmetler için ise piyasa koşullarına göre en avantajlı fiyatı belirleyebilmesi ciddi önem arz etmektedir. Ünlü & Co Grubu, müşterilerinin kendisine ilettiği tüm geri bildirimleri analiz ederek hem hizmet içeriklerini hem de fiyat politikalarını müşteri taleplerine uygun bir şekilde belirlemeye özen göstermektedir. Ancak Ünlü & Co Grubu'nun sunduğu hizmetler ve/veya uyguladığı fiyat politikalarında geçmiş yıllarda yakaladığı başarıyı gösterememesi durumunda, Ünlü & Co Grubu'nun pazar payının rakiplerine oranla düşmesi ya da gelir kaynaklarının daralması veya gelecekte mali kaynaklarını artıramaması söz konusu olabilir.

Ünlü & Co Grubu'nun faaliyet gösterdiği sektörlerde yukarıdaki sebepler veya başka etkenlerden ötürü rakipleriyle etkin şekilde rekabet edememesi halinde Ünlü & Co Grubu'nun mali durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz etkilenebilir.

Şirket'in yakın geçmişte kârlılığında görülen artış, gelecek için bir gösterge olmayabilir.

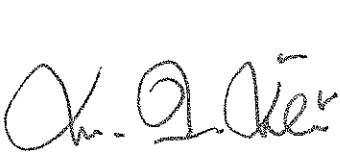
Şirket'in 2018, 2019 ve 2020 mali yıllarında finansman gideri öncesi faaliyet kârı sırasıyla 9.778.829 TL, 45.169.623 TL ve 95.956.244 TL olmuştur. Bu itibarla, söz konusu mali yıllar içinde Şirket'in kârlılığında dikkate değer bir artış görülmüştür. Ancak Şirket'in kârlılığında geçmişte elde ettiği artış; önümüzdeki dönemlerde de Şirket'in gelirlerinde artış yaşanacağına bir göstergesi olmayabilir. Yine, Şirket'in gelir artışının bağlı olduğu birtakım hususlar doğrudan Şirket'in kontrolü altında olmayabilir. Bu yüzden de Şirket'in gelirlerindeki artış bakımından önemli yere sahip olan bu söz konusu dış etkenler, Şirket'in performansı açısından büyük ölçüde önem arz edebilir. Örneğin; devletler tarafından son dönemde küresel piyasalardaki yatırım faaliyetlerine verilen destekler, gelişmekte olan ülkelere yatırım yapılmasına ilişkin risk iştahındaki artış da dâhil olmak üzere birtakım destekleyici etkenler, Şirket'in kontrolü altında olmayan etkenler arasındadır ve Şirket'in büyümesine olumlu etki sağlayan söz konusu etkenler önümüzdeki dönemlerde mevcut olmayabilir veya mevcut olmaları halinde Şirket'in performansına geçmişte olduğu gibi etki etmeyebilirler. Yine küresel veya yurt içi piyasaların önemli derecede negatif yönde seyretmesi halinde de Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz etkilenebilir.

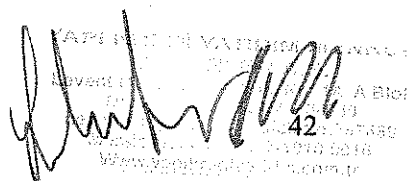
Ünlü & Co Grubu'nun faaliyetlerinde, önemli nitelikteki birtakım üst düzey yöneticiler büyük önem arz etmektedir.

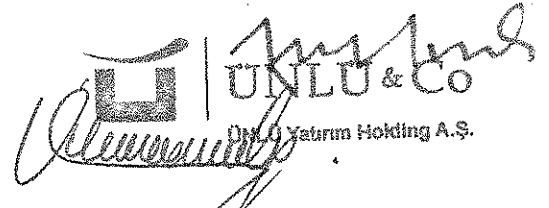
Ünlü & Co Grubu'nun mevcut faaliyetlerinin yönetimi ve gelecekte ortaya çıkabilecek olan zorlukları aşması, bazıları kuruluşun itibaren Ünlü & Co Grubu'nun yönetiminde yer alan, Ünlü & Co Grubu'nun üst düzey kadrosunun birtakım üyelerine bağlıdır. Özellikle Şirket'in yönetim kurulu başkanı ve CEO'su Mahmut Levent Ünlü, Ünlü & Co Grubu'nun gelişmesi ve faaliyetleri açısından bugüne kadar Ünlü & Co Grubu'nun ayrılmaz bir parçası olmuştur. İleride herhangi bir şekilde Mahmut Levent Ünlü'nün Şirket nezdinde sahip olduğu yönetim kontrolünün sona ermesi halinde Ünlü & Co Grubu, Mahmut Levent Ünlü ile istihdam ilişkisini sürdürebileceğini garanti edememektedir.

27 Mayıs 2021

Şirket'in yönetim kurulu başkanvekili Can Ünalın, yönetim kurulu üyesi Şebnem Kalyoncuoğlu Ünlü, yönetici direktörleri İbrahim Romano, Tahir Selçuk Tuncalı, Süleyman Aykut Sarıbiyik, Utku




KAPİTALİN YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Nispetiye Mahallesi, 42. Kat, No: 42
46100 Beşiktaş/İstanbul
www.kapitalinyatirim.com.tr


UNLU & Co
Ünlü Yatırım Holding A.Ş.

Özay, Evnur Elif Özer, Gamze Akgüney ve Cevdet Uygur Aksoy da Ünlü & Co Grubu'nun stratejisinin belirlenmesi ve uygulanması konusunda önemli rollere sahiptir.

Mahmut Levent Ünlü, Can Ünalın, Şebnem Kalyoncuoğlu Ünlü, yönetici direktörleri İbrahim Romano, Tahir Selçuk Tuncalı, Süleyman Aykut Sarıbiyık, Utku Özay, Evnur Elif Özer, Gamze Akgüney ve Cevdet Uygur Aksoy ile Ünlü & Co Grubu'nun herhangi bir rekabet etmeme sözleşmesi bulunmamaktadır. Bu kapsamda, Ünlü & Co Grubu her ne kadar yönetimde devamlılığı sağlayabilecek adayları istihdam etmeye devam etse dahi, Mahmut Levent Ünlü veya yukarıda sayılan kişilerin Ünlü & Co Grubu ile ilişkisinin sona ermesi, Ünlü & Co Grubu'nun mali durumu, faaliyet sonuçları ve geleceğe dair beklentilerini önemli ölçüde olumsuz etkileyebilir.

Ünlü & Co Grubu'nun faaliyet sonuçlarında, nitelikli ve kaliteli çalışanların istihdam edilmesi ve bu çalışanlar ile olan iş ilişkilerinin muhafaza edilmesi ciddi önem arz etmektedir.

Ünlü & Co Grubu'nun, müşterilerine sunduğu hizmet performansını üst düzeyde tutmak ve geleceğe dönük planlarını gerçekleştirmek için nitelikli ve kaliteli çalışan istihdam edebilmesi ve bu çalışanlar ile olan iş ilişkilerini muhafaza etmesi gerekmektedir. Ünlü & Co Grubu'nda istihdam edilen çalışanların saygınlığı, tecrübeleri ve davranışları hem Ünlü & Co Grubu'nun itibarı hem de müşterilerin Ünlü & Co Grubu'nu tercih etmesi açısından etkilidir. Dolayısıyla, Ünlü & Co Grubu'nun başarısı bu nitelikleri haiz çalışanların varlığına ve Ünlü & Co Grubu'nun istihdam ettiği çalışanları ile iyi ilişkilerini sürdürebilmesine de bağlıdır.

Özellikle, Şirket'in Bağlı Ortaklığı olan Ünlü Menkul Değerler aracılığıyla hizmet verdiği sermaye piyasalarındaki yatırım danışmanlığı faaliyetleri açısından nitelikli ve kaliteli çalışan istihdam edilmesi ve söz konusu çalışanlar ile iş ilişkisinin sürdürülmesi önem arz etmektedir. Ünlü Menkul Değerler çatısı altında "DAHA" markası ile seçkin yatırımcılara özel olarak sunulan yatırım danışmanlığı hizmetinin başarılı bir şekilde sürdürülebilmesi adına farklı donanım ve tecrübelere sahip yetişmiş çalışanların istihdam edilmesi ve bu çalışanlarla istihdam ilişkisinin uzun soluklu olarak sürdürülmesi gerekmektedir. Yine Ünlü & Co Grubu bünyesinde yer alan kurumsal finansman ve varlık yönetim faaliyetleri açısından da nitelikli ve kaliteli çalışan istihdam edilmesi ve söz konusu çalışanlar ile iş ilişkilerinin sürdürülmesi önem arz etmektedir.

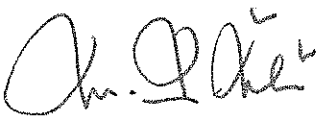
Ünlü & Co Grubu, çalışanlarına sunduğu ücret ve diğer menfaatlere kıyasla bazı çalışanlara daha cazip gelen şartlar sunan rakiplerine karşı rekabet edemeyebilir. Bu nedenle Ünlü & Co Grubu, faaliyet gösterdiği sektörlerdeki çalışanlarının bir kısmını kaybedebilir, kaybettiği çalışanları yerine yeterli sayıda yeni nitelikli çalışan istihdam edemeyebilir veya istihdam edilen çalışanları ile iş ilişkisini devam ettiremeyebilir.

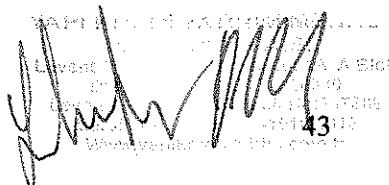
27 Mayıs 2021


Ünlü & Co Grubu'nun çalışanlarının büyük bir kısmını kaybetmesi veya yeterli nitelikli çalışan istihdamını sağlayamaması halinde, Ünlü & Co Grubu'nun mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Ünlü & Co Grubu, markasının değerini korumakta başarısız olabilir.

Ünlü & Co Grubu'nun başarısı, marka imajını ve itibarını muhafaza etmeye, geliştirmeye ve koruyabilmeye ve müşterilerle marka arasında kurulan ilişkiye bağlıdır. Ünlü & Co markası başta olmak üzere Ünlü & Co Grubu'nun markaları, faaliyetlerinde önem arz etmektedir. Ünlü & Co Grubu'nun markalarının değerlerinin korunamaması ve geliştirilememesi ihtimallerinde, müşteri kaybı söz konusu olabilir ve bu durum, Ünlü & Co Grubu'nun mali durumu ve faaliyet sonuçları önemli derecede olumsuz etkileyebilir.






UNLU & CO
UNLU Yatırım Holding A.Ş.

Şirket danışmanlık faaliyetleri ve yatırım hizmetleri sunmakta olan bir holding şirketi konumunda olup önemli gelir kalemleri arasında aynı zamanda Bağlı Ortaklıklar ve Yurt Dışı Bağlı Ortaklıklar faaliyetlerinden elde ettiği kâr payı gelirleri yer almaktadır.

Şirket, kendi bünyesinde danışmanlık faaliyetleri ve yatırım hizmetleri de sunmakta olan bir holding şirkettir. Şirket'in 2018, 2019 ve 2020 mali yıllarında elde etmiş olduğu finansal danışmanlık ve yatırım hizmetlerine ait brüt kârı, Şirket'in toplam brüt kârı içindeki oranı sırasıyla %10, %16 ve %8 olmuştur. Buna ek olarak, Şirket'in gelirleri aynı zamanda Bağlı Ortaklıklar ve Yurt Dışı Bağlı Ortaklıklar'ın faaliyetleri vasıtasıyla gelir elde etmesi sonucunda kâr etmesi ile bu kârın Şirket'e kâr payı dağıtımını suretiyle aktarılmasına da bağlıdır. Bu nedenle, Şirket, mali durumu ve faaliyetlerinin devamı açısından Şirket'in önemli gelir kalemleri arasında bulunan Bağlı Ortaklıklar ve Yurt Dışı Bağlı Ortaklıklar'ın kârlarına da ihtiyaç duymaktadır. Ancak Şirket, söz konusu şirketlerin devamlı olarak kâr edeceğini garanti edememektedir. Ayrıca bu kârın Şirket'e aktarılması kanuni veya akdi sınırlamalara tabi olabilir. Aynı zamanda, Ünlü Menkul Değerler'in bağlı ortaklıkları arasında yer alan Unlu Securities Inc. ve Unlu Securities UK Limited'in² 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 işgal etmektedir. Dolayısıyla Ünlü & Co Grubu tarafından elde edilen gelirler ağırlıklı olarak Şirket ya da diğer bağlı ortaklıklardan elde edilmektedir.

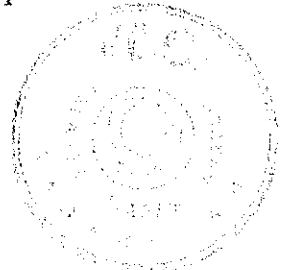
Ünlü & Co Grubu'nun varlık yönetim faaliyetleri nedeniyle sahip olduğu donuk alacak stoku tahsil kabiliyeti de dâhil olmak üzere gelecekte birtakım belirsizlikler ile karşı karşıyadır.

Ünlü & Co Grubu'nun İstanbul Varlık Yönetim vasıtasıyla sürdürdüğü tahsili gecikmiş alacaklara ilişkin faaliyetler nedeniyle Ünlü & Co Grubu'nun donuk alacakların tahsil edilebilir tutarının 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla değeri 190.925.980 TL'dir. Söz konusu donuk alacakların tahsil kabiliyetine ilişkin olarak belirsizlikler bulunup ilgili alacakların Ünlü & Co Grubu tarafından kısmen veya tamamen tahsil edilememesi ihtimali bulunmaktadır. Ünlü & Co Grubu'nun 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla sahip olduğu donuk alacaklarının bir kısmının veya tamamının tahsil edilememesi halinde, Ünlü & Co Grubu'nun mali durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz etkilenebilir.

Ünlü & Co Grubu'nun hizmet verdiği sektörlerdeki büyüme planları başarılı olmayabilir; Ünlü & Co Grubu büyüme fırsatlarından başarılı bir şekilde yararlanamayabilir veya büyüme politikasını etkin bir şekilde yönetemeyebilir.

Ünlü & Co Grubu, hem organik büyümeyi hem de devralmalar yoluyla inorganik olarak büyümeyi orta ve uzun vadede planlamaktadır. Bu kapsamda Ünlü & Co Grubu, işbu halka arz kapsamında elde

27 Mayıs 2021



² 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.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
44

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

edeceği gelirler sayesinde hâlihazırdaki faaliyet kapasitesini artırmayı ve bir yatırım bankası kurmayı hedeflemektedir.

Ünlü & Co Grubu, uzun vadede faaliyetlerini, finans sektöründeki farklı alanlara yayarak büyümeyi planlamaktadır. Bu kapsamda Ünlü & Co Grubu'nun büyüme stratejisinin bir kısmı; yatırım bankası lisansı almasına, söz konusu lisans kapsamındaki gereklilikleri yerine getirmesine, yeni işbirlikleri yapmasına ve yatırım bankasının başarılı bir şekilde büyümesine bağlıdır.

Ünlü & Co Grubu, büyüme hedefleri kapsamında mevcut faaliyetlerine ilişkin hizmetleri genişletme, iyileştirme ve hizmet kapasitelerini artırma yoluna da gidebilir. Bunlara ek olarak Ünlü & Co Grubu, bir kısmı yakın gelecekte uygulamaya konulabilecek ve büyük boyutlu olabilecek hizmet kalitesi artırma ve ihtiyaca özel çözümler üretme projeleri de dâhil olmak üzere birtakım projeleri sürekli olarak değerlendirmektedir.

Yatırım bankası olarak faaliyet göstermek için lisans alınması, işbirlikleri ve büyüme projeleri, yatırım harcaması gerektiren projelerdir. Ünlü & Co Grubu'nun gelecek yıllarda planladığı yatırım bankası kurma ve çeşitli işbirliği, satın alma ve büyüme projeleri için gerekli finansmanı elde edememesi ya da elverişli koşullarda elde edememesi, faaliyetlerini ve büyüme planlarını olumsuz etkileyebilir.

Ünlü & Co Grubu, hizmet verdiği sektörlerdeki faaliyetlerini mevcut hizmet kapasitesini artırarak ya da yatırım bankası kurma veya başka yollarla başarılı bir şekilde büyütse dahi, bu projelerin planlanan kapasiteye ulaşabileceğinin ya da planlanan zaman diliminde veya herhangi bir zamanda kâr sağlayacağına garanti yoktur.

Ayrıca, Ünlü & Co Grubu'nun büyümesinin, yönetim ve operasyonel kaynaklar üzerinde ciddi bir yük doğurması beklenmektedir. Ünlü & Co Grubu, büyümesinin etkin bir şekilde yönetimi için operasyonel sistemlerin, süreçlerin ve iç kontrollerin belirlenen zamanlarda uygulanması ve geliştirilmesi önem arz etmektedir. Başarısız olunması halinde ya da Ünlü & Co Grubu'nun mevcut veya gelecekteki iç kontrol ve gözetim sistemlerinde herhangi bir zayıflık olması durumunda, Ünlü & Co Grubu'nun faaliyetlerini verimli bir şekilde yürütmesi mümkün olmayabilir. Planlanan büyümenin etkin bir şekilde yönetilememesi ise Ünlü & Co Grubu'nun mali durumu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

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.

Halka arz sonrasında, fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlere bağlı olmak kaydıyla Hâkim Ortak, Şirket sermayesinin azami olarak %61,62'sini temsil eden payların sahibi olacaktır ve Şirket yönetim kurulu üyelerinin yarısını aday gösterme imtiyazına sahip olacaktır. Bu kapsamda, halka arz sonrasında, Hâkim Ortak, Şirket'in faaliyetlerini kontrol etmeye devam edecektir.

27 Mayıs 2021

Ayrıca, halka arz sonrasında, Hâkim Ortak, Halka Arz Edilecek Paylar'ın tamamının satılması halinde, Şirket sermayesinin %32'sini temsil edecek A Grubu payların oy haklarını kontrol etmek suretiyle, genel kurulun karar alma sürecinde önemli oranda söz sahibi olacak ve olağanüstü birtakım konularda belirli veto haklarını haiz olacaktır.

Hâkim Ortak'ın çıkarları ile Şirket ve Şirket'in azlık pay sahiplerinin çıkarları birbirinden farklı olabilir. A Grubu pay sahiplerinin sahip olduğu imtiyazlar ve pay sahipliğinin bu şekilde

UNLU & CO
Yatırım Holding A.Ş.

yoğunlaşması, Şirket veya azlık pay sahiplerinin çıkarına olabilecek birtakım işlemlerin gecikmesi veya gerçekleşmemesi sonucunu doğurabilir.

Ünlü & Co Grubu'nun faaliyet gösterdiği sektörlerde kullandığı bilişim teknolojisi ve iletişim sistemlerindeki aksaklıklar, Ünlü & Co Grubu'nun faaliyetlerini kesintiye uğratabilir.

Ünlü & Co Grubu'nun kullandığı bilişim sistemleri, Ünlü & Co Grubu'nun faaliyetleri açısından kritik bir öneme sahiptir. Ünlü & Co Grubu'nun faaliyet gösterdiği sektörlerdeki danışmanlık hizmetleri kapsamında kullanmakta olduğu bulut bilişim çözümleri gibi programlar; yatırım hizmetleri çerçevesinde müşterilerine yatırım hizmetlerini elektronik platform aracılığıyla sundukları UTRADE emir yönetim sistemi, diğer yatırım platformları ile varlık yönetim faaliyetleri çerçevesinde kullandıkları Pluto CRM Sistemi gibi çeşitli programlar ve söz konusu sistemlere erişim sağlayan iletişim hatları Ünlü & Co Grubu'nun faaliyetlerinin devamlılığı bakımından büyük önem arz etmektedir.

Bilişim teknolojilerinin işleyişini bozan zararlı yazılımlar, elektrik kesintileri ve yine bilişim sistemlerinin programlandığı şekilde çalışmasını engelleyen her türlü müdahalelerden kaynaklananlar da dâhil olmak üzere, Ünlü & Co Grubu'nun bilişim teknolojisi sistemlerine dair herhangi bir teknik aksaklık, Ünlü & Co Grubu'nun müşterilerine sunduğu hizmetlerde aksamalara ve müşterilerden elde edilecek gelirlerin tahsilatında gecikmelere neden olabilir. Buna ek olarak, Ünlü & Co Grubu'nun kullanmakta olduğu bilişim teknolojisi sistemlerinin zamanında güncellenmemesi ve/veya yenilenmemesi halinde Ünlü & Co Grubu faaliyetlerini planlandığı üzere gerçekleştiremeyebilir.

Yukarıdakilere ek olarak, Ünlü & Co Grubu tarafından faaliyet gösterilen sektörlerde kullanılan bilişim teknolojisi ve iletişim sistemlerinin bir kısmı üçüncü kişilerce sağlanmaktadır. Üçüncü kişilerce sunulan söz konusu bilişim teknolojisi ve iletişim sistemlerinin üçüncü kişilerce gereği gibi güncellenmemesi, söz konusu teknoloji ve sistemlerdeki birtakım hizmet kesintileri veya sistemlerde ortaya çıkabilecek olan diğer aksaklıklar, Ünlü & Co Grubu'nun faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Ünlü & Co Grubu'nun söz konusu bilişim teknolojileri ve iletişim sistemlerinde aksaklıklarla karşılaşması veya gelecekteki teknolojik yeniliklere uyum sağlamayı başaramaması; Ünlü & Co Grubu'nun ekonomik performansını, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe dair beklentilerini olumsuz şekilde etkileyebilir. Geniş çaplı sistem arızalarında, Ünlü & Co Grubu'nun verilerinin ya da veri işleme yeterliliğinin kaybı ve faaliyetlerin aksaması söz konusu olabilir. Bu tür aksaklıklar, Ünlü & Co Grubu'nun müşterilerini kaybetmesine, saygınlığının zedelenmesine, mali durumunun bozulmasına ve faaliyet sonuçlarına önemli derecede olumsuz etki edebilir.

Ünlü & Co Grubu'nun müşterilerine ait kişisel verilerin veya ticari sırların, yetkisiz üçüncü kişilerce ele geçirilmesiyle sonuçlanan bir güvenlik ihlali olmasında, Ünlü & Co Grubu'nun faaliyetleri önemli ölçüde aksayabilir, söz konusu ihlal aynı zamanda gizli bilgilerin ifşa olmasına yol açabilir Ünlü & Co Grubu nezdinde ciddi zararlara yol açabilir.

Ünlü & Co Grubu, faaliyetleri kapsamında müşterileri ve/veya müşterilerinin çalışanlarına ait kişisel verilere ve yine müşterilerinin ticari sırlarına ilişkin bilgi edinmektedir. Yürürlükteki ilgili mevzuat uyarınca Ünlü & Co Grubu veri sorumlusu olarak nitelendirilmesi sebebiyle söz konusu bilgilere erişimin düzenlenmesi ve üçüncü kişilerce erişimin engellenmesi için uygun güvenlik önlemlerini almak üzere gerekli tüm teknik ve idari tedbirleri alma sorumluluğu altındadır.

27 Mayıs 2021

APR 11 2021
Yatırım Menkul Değerler A.Ş. BİSK
Sıhhiye Cad. No: 39
Kat: 10
46100
46

UNLU & CO
Holding A.Ş.

Ünlü & Co Grubu'nun kayıt altına aldığı ticari sırlar ve kişisel verilerin miktarı gün geçtikte artmakta olup Ünlü & Co Grubu, söz konusu verilerin mevcut güvenlik teknolojileriyle korunabileceğini garanti edememektedir.

Ayrıca; üçüncü kişiler, Ünlü & Co Grubu'nun verilerine ya da Ünlü & Co Grubu'nun müşterilerinin verilerine erişim sağlamak için Ünlü & Co Grubu çalışanlarını veya Ünlü & Co Grubu müşterilerini söz konusu gizli bilgileri ifşa etmeleri için ikna edebilir veya zorlayabilir. Ünlü & Co Grubu'nun almış olduğu güvenlik önlemlerine rağmen bu bilgilere hukuka aykırı şekilde erişen üçüncü kişiler, bu bilgileri kullanarak Ünlü & Co Grubu'nun sistemlerine erişim sağlayabilir. Yine söz konusu üçüncü kişiler, Ünlü & Co Grubu sistemlerinde hukuka aykırı olarak elde ettiği bilgiler aracılığıyla birtakım işlemler de yapabilir. Ayrıca, izinsiz erişim sağlamak için başvuru yöntemler, sürekli değişime uğradığından ve söz konusu yöntemlerin tespit edilmeleri uzun zaman aldığından, bu yöntemlerin Ünlü & Co Grubu tarafından fark edilmesi ya da bu yöntemlere karşı tedbirler alınması yeterli ya da mümkün olmayabilir. Ünlü & Co Grubu ve ilişkili kişilerin, güvenlik tedbirlerine yönelik büyük çaplı herhangi bir ihlali; olası para cezaları, diğer yaptırımlar ve muhtelif zararlar, hizmetlere yönelik müşteri taleplerinde azalma ve Ünlü & Co Grubu markalarının zarar görmesi de dâhil olmak üzere, Ünlü & Co Grubu'nun mali durumu ve faaliyet sonuçlarını önemli derecede olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in Bağı Ortaklıklar'ı arasında bulunan Ünlü Menkul Değerler ve Ünlü Portföy Yönetimi'nin sahip olduğu dağıtım kanalları ve bilanço büyüklüğü, banka iştiraki olan aracı kurumlara ve portföy yönetim şirketlerine kıyasla sınırlı kalabilir.

Şirket bünyesi altında faaliyetlerini sürdüren Ünlü Menkul Değerler ve Ünlü Portföy Yönetimi, faaliyetlerini bir bankanın iştiraki konumundaki aracı kurum ve/veya yatırım kuruluşu olarak sürdüren kurum ve kuruluşlara göre dağıtım kanalı ve bilanço büyüklüğü bakımından daha sınırlı imkânlarla sahip olabilir.

Söz konusu aracı kurumlar ve/veya portföy yönetim şirketleri, banka ile olan grup ilişkileri kapsamında doğrudan banka müşteri ağına erişim sağlayarak Ünlü Menkul Değerler ve Ünlü Portföy Yönetimi'nin sahip olmadığı bir müşteri ağı potansiyeli ve yine banka şubeleri ile banka şubelerinde çalışan müşteri temsilcileri vasıtasıyla farklı coğrafi bölgelerde bulunan müşteri gruplarına fiziki olarak bire bir hizmet verme imkânına sahip olmaktadır. Diğer taraftan Ünlü Menkul Değerler ve Ünlü Portföy Yönetimi, banka aracı kurumları ve/veya portföy yönetim şirketlerine nazaran daha sınırlı bir müşteri ağı ve dağıtım olanağına sahiptir. Aynı zamanda banka iştiraki aracı kurum ve portföy yönetimi şirketlerinin banka ağı aracılığıyla ulaştığı müşteriler; bankanın saygınlığı, itibarı ve sektördeki imajını gerekçe göstererek Ünlü Menkul Değerler veya Ünlü Portföy Yönetimi yerine bankaların aracı kurum ve portföy yönetim şirketlerini tercih edebilirler.

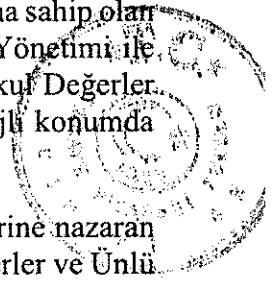
Yukarıdakilere ek olarak banka ağı sayesinde daha geniş müşteri ağına ve dağıtım kanalına sahip olan aracı kurumlar ve portföy yönetim şirketleri, Ünlü Menkul Değerler ve Ünlü Portföy Yönetimi ile karşılaştırıldığında daha derin bir bilanço yapısına sahip olabilir; bu sayede, Ünlü Menkul Değerler ve Ünlü Portföy Yönetimi'nin büyüklük olarak sınırlı olan bilançosu karşısında avantajlı konumda olup daha geniş yatırım ve ürün ağları oluşturabilirler.

Söz konusu nedenler ile banka iştiraki aracı kurumlar ve/veya portföy yönetim şirketlerine nazaran daha sınırlı bir dağıtım ağı ve bilanço büyüklüğü ile faaliyet gösteren Ünlü Menkul Değerler ve Ünlü Portföy Yönetimi'nin kârlılığı beklenen projeksiyon ve tahminlerin altında kalarak Ünlü & Co Grubu'nun faaliyetlerini ve mali durumunu olumsuz etkileyebilir.

YAPILAN YATIRIM MENKUL
Değerler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Nispetiye Mahallesi, Nispetiye Sok. No: 10
Kat: 10, Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 270900
Vergi No: 34500000000000000000
47

UNLÜ & CO
Ünlü Menkul Değerler Yatırım Holding A.Ş.

27 Mayıs 2021



Ünlü & Co Grubu müşterilerinin ve diğer üçüncü kişilerin, Ünlü & Co Grubu aleyhine veya Ünlü & Co Grubu'nu taraf göstererek dava açması ve bu davaların bazılarının Ünlü & Co Grubu'nun aleyhine sonuçlanması ihtimali vardır.

Ünlü & Co Grubu'nun hâlihazırda taraf olduğu birtakım hukuk davaları mevcuttur. Söz konusu davalar arasında iş hukukundan doğan talepler, alacak hakları ve mesleki sorumluluğa ilişkin talepler gibi dava konularına sahip derdest davalar bulunmaktadır.

Yine geçtiğimiz yıllarda Ünlü & Co Grubu aleyhine işçi alacakları ve mesleki sorumluluğa ilişkin iddialar kapsamında birtakım davalar açılmış olup söz konusu davalar kapsamında 31 Aralık 2020 tarihine kadar önemli miktarda herhangi bir zarara maruz kalmamış ve yine bu söz konusu davalar nedeniyle önemli miktarda bir hukuki danışmanlık veya herhangi bir tazminat harcaması yapmamıştır. Ancak Ünlü & Co Grubu, gelecekte bu tür zararlara ya da masraflara maruz kalmayacağını garanti edememektedir.

Ünlü & Co Grubu'nun faaliyet gösterdiği sektörlerdeki risklerini azaltmak adına sahip olduğu sigortaların sağladığı korumaların mevcut veya muhtemel riskler karşısında yetersiz kalması ya da sigorta yaptırılan sigorta şirketlerinin Ünlü & Co Grubu'nun sahip olduğu sigorta korumaları kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmemesi veya getirememesi sebebiyle Ünlü & Co Grubu, maruz kaldığı birtakım riskler nedeniyle gördüğü zararları tazmin etme kabiliyetine sahip olmayabilir.

Ünlü & Co Grubu, faaliyet gösterdiği sektörlerle ilişkin olarak yürürlükteki mevzuat uyarınca yaptırmakla yükümlü oldukları da dâhil olmak üzere mevcut ve muhtemel ticari risklere karşı korunmak ve Ünlü & Co Grubu'nun varlıklarını korumak adına sigorta şirketleriyle sigorta sözleşmeleri akdetmektedir. Ünlü & Co Grubu; faaliyet gösterdiği sektörlerde ortaya çıkabilecek mesleki sorumluluk halleri, kazalar ve diğer aksilikler, faaliyetlerinin kesintiye uğraması ya da bilişim alt yapısının zarar görmesi gibi hallerde mevcut olayların büyüklüğü ve meydana gelme sıklığına bağlı olarak önemli ölçüde kayba uğrayabilir veya söz konusu rizikoların gerçekleşmesi, Ünlü & Co Grubu'nun mevcut sigorta teminatını aşan miktarda zarara maruz kalmasına sebebiyet verebilir.

Ünlü & Co Grubu'nun sahip olduğu sigorta teminatları, Ünlü & Co Grubu'nun maruz kalabileceği mevcut ve muhtemel zararları karşılamakta yetersiz kalabileceği gibi sigorta teminatlarının içerdiği korumanın kapsamına dâhil edilmeyen ya da söz konusu korumayı önemli ölçüde aşan zararlar, Ünlü & Co Grubu için ek masraf kalemlerinin doğmasına sebep olabilir ve dolayısıyla Ünlü & Co Grubu'nun mali durumu ve faaliyet sonuçları bu husustan olumsuz olarak etkilenebilir.

5.2. İhraççı'nın içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

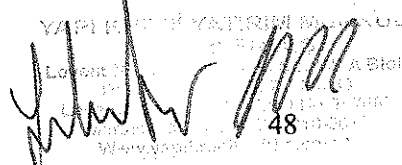
Ünlü & Co Grubu'nun gelirlerini elde ettiği yurt içi ve yurt dışı piyasalarda var olan riskler, farklı piyasa koşulları ve dalgalanmaları, Ünlü & Co Grubu'nun mali kaynaklarını ve faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir.

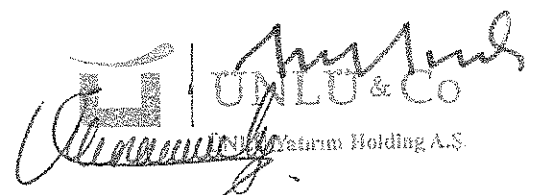
27 Mayıs 2021

Ünlü & Co Grubu'nun faaliyetleri ve gelirleri, yurt içi ve yurt dışı finans piyasalarının değişken koşullarından ve dünya konjonktüründen önemli ölçüde etkilenebilir. Dünya üzerindeki ekonomik yapının değişimi, iş dünyasının değişen koşulları ve piyasa risklerindeki değişimler, Ünlü & Co Grubu'nun mali durumu ve faaliyet sonuçları üzerinde olumsuz bir etkiye sahip olabilir.

Ünlü & Co Grubu, sermaye piyasaları ve portföy yönetimi kapsamında 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 58.636.647 TL tutarında finansal varlığa sahip olup bu söz konusu varlıklar özel sektör ve devlet tahvilleri ile çeşitli şirket ve yatırım fonu paylarından oluşmaktadır. Bu kapsamda, Ünlü & Co Grubu




YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Lisans No: 48
Weyssgasse 11
1080 Wien
Austria


UNLU & Co
Yatırım Holding A.Ş.

söz konusu varlıklarını korumak amacıyla yurt içi ve yurt dışı piyasalarda işlemler yapabilir. Ünlü & Co Grubu; yurt içi ve yurt dışı piyasalarda gerçekleştirdiği işlemlerde, durumun niteliği ve ilgili koşullara göre farklı dönemlerde ya da aynı dönemde hem uzun pozisyonda (satın alma - long position) hem de kısa pozisyonda (satış yapma - short position) veya sadece uzun ya da kısa pozisyonda olabilir. Ünlü & Co Grubu, varlıklarının değerini korumak ve gelir elde etmek amaçlı gerçekleştirdiği bu işlemlerde farklı risklerle de karşı karşıya kalabilir. Ünlü & Co Grubu tarafından işlem yapılan yurt içi ve yurt dışı piyasalarda; mevcut ve muhtemel riskler, piyasaların stres altında kalıp yaşadığı dalgalanmalar, iş dünyasındaki ani değişimler ve genel olarak dünyanın konjonktürü sebebiyle Ünlü & Co Grubu'nun varlıkları gerçek değeri dışında fiyatlarda işlem görebilir. Bu nedenle, Ünlü & Co Grubu'nun sahip olduğu varlıkların değerleri, hesaplanan ve öngörülen değerden çok daha yüksek bir karşılığa sahip olabileceği gibi yine hesaplanan ve öngörülen değerden çok daha düşük bir karşılığa da sahip olabilir. Yine stres altında bulunan piyasalarda, riskten korunma (*hedging*) ve diğer risk yönetimi stratejileri de normal piyasa koşullarında olduğu kadar etkili olmayabilir. Dolayısıyla, piyasalardaki söz konusu dalgalanmalar ve istikrarsızlık nedeniyle Ünlü & Co Grubu'nun faaliyetleri ve gelirleri üzerinde olumsuz etkiler oluşabilir.

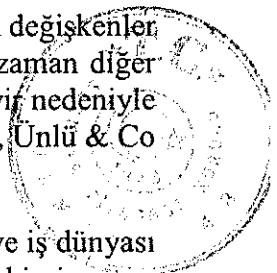
Ünlü & Co Grubu'nun işlem yaptığı türev araçlar da dâhil olmak üzere birtakım finansal araçlarda, yurt içi ve yurt dışı piyasalardaki idari düzenlemeler gereğince teminat yatırma zorunluluğu bulunabilir. Ünlü & Co Grubu tarafından sahip olunan söz konusu araçlar için fazladan teminat yatırılması nedeniyle Ünlü & Co Grubu'nda likidite problemleri söz konusu olabilir veya bahsedilen teminatların tamamlanamaması nedeniyle Ünlü & Co Grubu temerrüde düşebilir.

Yine Ünlü & Co Grubu tarafından sunulan finansal danışmanlık hizmetlerinden elde edilen gelirler, Ünlü & Co Grubu tarafından danışmanlık yapılan işlemlerin sayısı ve büyüklüğü ile ilişkilidir. Söz konusu işlem sayıları ve büyüklüğü de küresel piyasalar ve yabancı sermaye akışı ile korelasyona sahip olduğundan küresel piyasalar ve yabancı sermaye akışındaki olumsuz seyir, işlem sayısı ve büyüklüğünde düşüğe sebep olabilir. Ünlü & Co Grubu'nun finansal danışmanlık yaptığı işlemlerin sayısı veya büyüklüğündeki herhangi bir düşüş ya da genel olarak söz konusu danışmanlık verilen müşterilerin faaliyetlerindeki yavaşlama, Ünlü & Co Grubu'nun faaliyetleri açısından olumsuz etkilere sahip olabilir.

Ünlü & Co Grubu'nun müşterileri için gerçekleştirdiği ve komisyona dayalı olan sermaye piyasası faaliyetlerinden doğan gelirler de olumsuz piyasa koşullarından etkilenebilir. Olumsuz piyasa koşulları nedeniyle mevcut ve potansiyel yatırımcıların düşen işlem hacimleri ve işlem değerleri, Ünlü & Co Grubu tarafından elde edilmesi planlanan komisyon gelirlerinde de düşüğe neden olabilir. Buna ek olarak, olumsuz piyasa koşulları aynı zamanda Ünlü & Co Grubu'nun yönettiği portföylerdeki yönetim ücretlerini de etkileyebilir. İstikrarsız ve olumsuz piyasa koşulları nedeniyle portföylerin değerlerinde düşüş olması ve/veya portföylere olan yatırımcı talebinin azalması sonucunda da Ünlü & Co Grubu'nun portföy yönetiminden elde ettiği gelirlerde düşüşler görülebilir.

Yukarıdakilere ek olarak; Ünlü & Co Grubu tarafından hizmet verilen piyasalarda var olan birtakım riskler, bu piyasalarda ortaya çıkan alışlagelmedik koşullar ve makro - mikro ekonomik değişkenler nedeniyle bu piyasalar ortaya çıkan dalgalanmalar, Türk Lirası'nın değerinde zaman zaman diğer para birimlerine karşı dalgalı bir seyir oluşmasına neden olabilir. Söz konusu dalgalı seyir nedeniyle piyasa hacminde bir daralma veya gerçekleşen işlem sayısında azalma oluşması halinde, Ünlü & Co Grubu'nun mali performansı bundan olumsuz etkilenebilir.

27 Mayıs 2021



[Handwritten signature]

AVRUK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
SİRKÜLER NO: 49/2021
TARİH: 27.05.2021

UNLU & CO
Yatırım Holding A.Ş.

mevcut iş yapış tarzları ve alışılmış metotlarda da değişim yaşanmaktadır. Söz konusu teknolojik dönüşüm ile geleneksel olarak tercih edilen pay ve pay benzeri, tahvil ve yatırım fonu katılma payı gibi yatırım araçları, yerini sanal para birimleri (*cryptocurrency*) gibi 21. yüzyıl yatırım araçlarına bırakmaya başlamıştır. Bu kapsamda, Ünlü & Co Grubu'nun faaliyet gösterdiği sektörlerdeki söz konusu dönüşüme ayak uydurabilmek adına uygun ürün ve hizmetleri piyasaya sürmesi gerekebilecektir. Ancak Ünlü & Co Grubu, söz konusu yeni ürün ve hizmetleri, tabii olduğu mevzuat nedeniyle piyasaya süremeyebilir veya dönüşümün gerekliliğine uygun ürün ve hizmetleri geliştiremeyebilir.

Tüm bu sebepler, Ünlü & Co Grubu'nun mali durumu ve faaliyet sonuçlarını önemli ölçüde olumsuz etkileyebilir.

Ünlü & Co Grubu'nun faaliyetlerini sürdürebilmesi için faaliyet gösterdiği sektörlerle ilişkin gerekli olan ruhsat ve izinlerin alınması ve muhafaza edilmesi gerekmektedir.

Ünlü & Co Grubu'nun faaliyet gösterdiği sektörler (finansal danışmanlık hizmetleri, yatırım hizmetleri, aracılık hizmetleri, varlık yönetim ve fon ve portföy yönetimi sektörleri), yürürlükteki mevzuat uyarınca faaliyet göstermek için çeşitli ruhsat, lisans ve izinlerin alınmasını zorunlu kılmaktadır. Sermaye piyasaları ve tahsili gecikmiş alacak yönetimi faaliyetleri, idari ve yasal düzenleyici kurumlar tarafından yetkilendirmelere ve düzenlemelere tabii sektörler olduğundan Ünlü & Co Grubu, bu sektörlerde faaliyet göstermek için gerekli olan ruhsat, lisans ve izinleri almak zorundadır. Yine Ünlü & Co Grubu'nun, bu izinlerin gerekliliklerini sürekli bir biçimde yerine getirerek söz konusu izin, lisans ve ruhsatları muhafaza etmesi gerekmektedir.

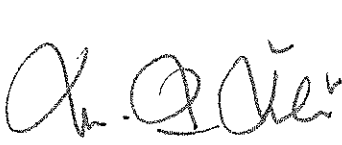
Ayrıca, Ünlü & Co Grubu; ruhsat, lisans veya izinler kapsamında yerine getirdikleri faaliyetleri kapsamında başta SPK, BDDK, Hazine ve Maliye Bakanlığı ve Ticaret Bakanlığı olmak üzere birçok idari makam ve kurumun da düzenli denetimlerine tabidir. Ruhsat, lisans veya izin alınması için gerekli herhangi bir koşulun Ünlü & Co Grubu tarafından sağlanamaması veya söz konusu ruhsat, lisans veya izin için yeterlilik şartlarının kaybedilmesi durumunda, ilgili idari makamlarca Ünlü & Co Grubu'nun söz konusu lisans izin ve ruhsatlarının askıya alınması veya iptal edilmesi ya da Ünlü & Co Grubu'nun faaliyetlerine yönelik kısıtlamalar getirilmesi mümkün olabilir.

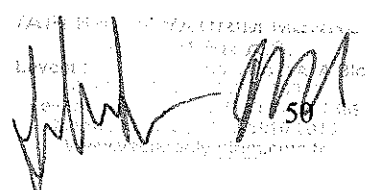
Ünlü & Co Grubu'nun faaliyetlerini yürütebilmek için gerekli ruhsat, lisans ve izinler de dâhil olmak üzere, mevcut ruhsat, lisans ve izin gerekliliklerini ihlal ettiğine hükmedilirse Ünlü & Co Grubu'nun ceza ödemesi, faaliyetlerinin askıya alınması ya da durdurulması söz konusu olabilir. Ünlü & Co Grubu, yukarıda bahsi geçen durumlarda ruhsat, lisans ve izinlerini kaybedebilir ya da mevzuata uyum amacıyla ilave harcamalar yapmak durumunda kalabilir. Herhangi bir ruhsat, lisans veya iznin alınamaması ya da ilgili idari makamca mevcut ruhsat, lisans veya iznin dondurulması veya iptal edilmesi halinde Ünlü & Co Grubu'nun mali durumu ve faaliyet sonuçları önemli ölçüde olumsuz etkilenebilir.

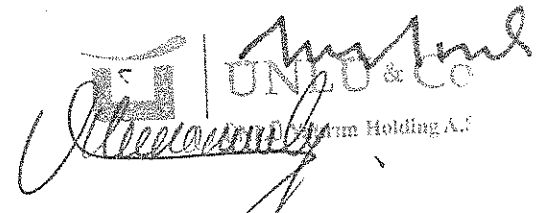
27 Mayıs 2021

Küresel finans piyasalarında meydana gelen istikrarsızlıklar karşısında hükümetlerin veya idari düzenleyici kurumların aldığı tedbirler, yeterli veya zamanında olamayabilir ve aynı zamanda küresel finans piyasalarındaki dalgalanmalar yatırımcıların yatırım kararlarına ve alışkanlıklarına etki edebilir.

Küresel finans piyasalarının istikrarsızlığı nedeniyle ortaya çıkan ekonomik durgunluk hallerinde; piyasa oyuncuları, kurumsal ve bireysel yatırımcılar ve medya kuruluşları da dâhil olmak üzere birçok kişi ve kurum tarafından finansal piyasalardaki istikrarsızlık ve ekonomik durgunluğun giderilmesi için çeşitli tedbirlerin alınması talep edilebilir. Ancak Ünlü & Co Grubu; söz konusu tedbirlerin, Ünlü






UNLU & CO
Holding A.Ş.

& Co Grubu'nun faaliyet gösterdiği piyasalardaki olumsuz etkileri zamanında ve etkili olarak giderebileceğini garanti edememektedir. Ayrıca, alınabilecek tedbirler, Ünlü & Co Grubu'nun faaliyetleri açısından olumlu etkiler oluşturabileceği gibi olumsuz sonuçlara da yol açabilir.

Küresel finans piyasalarında geçmişte yaşanan istikrarsızlıklar nedeniyle kimi hükümetler veya idari düzenleyici kurumlar, söz konusu istikrarsızlıkları aşmak adına önemli mevzuat değişiklikleri yaparak mevcut sistemi olduğundan daha regüle hale getirmişlerdir. Benzer bir yaklaşımın günümüzde veya gelecekte yaşanması halinde Ünlü & Co Grubu'na ek bir raporlama, mevzuata uyum yükümlülükleri, sermaye yeterliliği de dâhil olmak üzere ilave yükümlülükler yüklenmesi söz konusu olabilir. İlgili hükümetler ve idari düzenleyici kurumlar tarafından yapılabilecek bu değişiklikler, Ünlü & Co Grubu üzerinde ek maliyetler doğurabilir.

Ünlü & Co Grubu tarafından hükümetler ve idari düzenleyici kurumlar tarafından getirilen yeni yükümlülüklerle uyum sağlanması süreci, Ünlü & Co Grubu'nun faaliyetlerinin olağan akışında aksamalar ve sair olumsuz sonuçlara yol açabilir.

Bunlara ek olarak, küresel finans piyasalarındaki dalgalanmalar, yatırımcıların yatırım kararlarını ve alışkanlıklarını etkileyebilir. Yine söz konusu olumsuz etkiler nedeniyle yatırımcıların Ünlü & Co Grubu'nun hizmet verdiği sektörlerde yatırım yapmaya ilişkin risk iştahı düşebilir ve bu nedenle Ünlü & Co Grubu'nun gerçekleştirdiği işlemlerde gerek hacim gerekse kârlılık bakımından düşüş gözlenebilir.

Söz konusu hususlar, Ünlü & Co Grubu'nun mali kaynağını oluşturan ve faaliyetlerini yürüttüğü sektörlerde elde ettiği gelirlerde düşüşe sebep olabilir ve söz konusu düşüş, Ünlü & Co Grubu'nun mali durumu ve faaliyet sonuçlarını önemli derecede olumsuz etkileyebilir.

Ünlü & Co Grubu, idari ve yasal düzenlemelerin yoğun olduğu sektörlerde faaliyet göstermektedir. Ünlü & Co Grubu'nun faaliyet gösterdiği sektörler uyarınca tabii olduğu mevzuat veya bu mevzuatın yorumlanmasında meydana gelebilecek değişiklikler ya da Ünlü & Co Grubu'nun tabii olduğu mevzuatın ihlal edilmesi, Ünlü & Co Grubu'nun faaliyetleri ve mali durumu üzerinde olumsuz etkiye neden olabilir.

Ünlü & Co Grubu, faaliyet gösterdiği sektörlerde başta sermaye piyasası mevzuatı olmak üzere farklı alanları düzenleyen kapsamlı bir mevzuata uymakla yükümlüdür. Söz konusu mevzuat ya da mevzuatın yorumlanmasında meydana gelebilecek değişikliklere uyumun sağlanması, yürürlükteki mevzuatın daha katı şekilde uygulanması ya da söz konusu mevzuatın ihlaline yönelik iddia veya soruşturmalara karşı savunma yapılması, Ünlü & Co Grubu'nu ilave masraflara veya başka yükümlülüklerle maruz bırakabilir.

27 Mart 2021

Aynı zamanda idari düzenleyici ve denetleyici kurumların yaptıkları ikincil düzenlemeler, Ünlü & Co Grubu'nun faaliyet gösterdiği alanlardaki mevcut iş akışlarını önemli oranda etkileyecek değişiklikler yapabilir. Örneğin, BDDK tarafından yapılan bir ikincil düzenleme ile kredi sınıflandırmalarında yapılan değişiklikler, Ünlü & Co Grubu'nun varlık yönetim hizmetlerini sunan İstanbul Varlık Yönetim'in faaliyetleri üzerinde olumsuz bir etkiye yol açabilir. Bu kapsamda örneğin; BDDK tarafından, COVID-19 ve buna bağlı ekonomik olumsuzlukların giderilmesi için kredi ödemelerindeki gecikmelere esneklik tanıyarak gecikmeye giren kredilerin takip hesaplarına aktarılmadan önce 90 gün yerine yüz seksen gün beklenilmesine karar verilmiştir ve söz konusu karar 31 Haziran 2021 tarihine kadar geçerli olacaktır. Söz konusu mevzuat değişikliği, İstanbul Varlık Yönetim'in portföy büyüklüğü açısından geçici bir dönem için de olsa olumsuz bir etki yaratarak şirketin iş hacminde bir gerilemeye yol açmıştır. Yine BDDK tarafından piyasadaki istikrarsızlığın

YATIRIMCI İLİŞKİLERİ VE
LİSTESİ
51

UNLU & Co
UNLU & Co Holding A.Ş.

giderilmesi ve Türk Lirası'nın değerinin korunması için getirilmiş swap kısıtlamaları ile SPK tarafından pay piyasalarındaki istikrarsızlığın ve spekülasyonların engellenmesi için öngörülen kısmi açığa satış yasakları da, Ünlü & Co Grubu'nun iş hacmini daraltmıştır.

Yukarıdakilere ek olarak, Ünlü & Co Grubu'nun uymakla yükümlü olduğu mevzuatın ihlal edildiği tespit edilirse, Ünlü & Co Grubu çeşitli idari yaptırımlara maruz kalabilir ve bu yaptırımlar Ünlü & Co Grubu'nun mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir. Bu kapsamda Şirket, 2015 mali yılına ilişkin olarak Maslak Vergi Dairesi Müdürlüğü tarafından vergi incelemesine tabi tutulmuş olup, İzahname tarihi itibarıyla bu incelemenin sonucu belli değildir. Söz konusu inceleme veya ileride gerçekleşebilecek başka incelemeler kapsamında Şirket'in önemli miktarda bir vergi cezası alması halinde Ünlü & Co Grubu'nun mali durumu olumsuz etkilenebilir. Buna ek olarak, İstanbul Varlık Yönetim'e ilişkin olarak gerçekleştirilen 2015 mali yılına ilişkin vergi incelemesi kapsamında İstanbul Varlık Yönetim'e, KKDF uygulaması kapsamında işleyen cezai faizle birlikte toplam 837.312,37 TL tutarında bir tarhiyat yapılmış olup, söz konusu meblağ Şirketçe ödenmiş ancak aynı zamanda bu tarhiyatın haksız olduğu iddiasıyla vergi mahkemesinde dava açılarak ödenen bedelin faizi ile birlikte iadesi talep edilmiştir. Söz konusu dava İzahname tarihi itibarıyla halen devam etmektedir. Bu davanın İstanbul Varlık Yönetim aleyhine sonuçlanması halinde Ünlü & Co Grubu'nun mali durumu olumsuz etkilenebilir. Buna ek olarak, Ünlü Menkul Değerler, bir müşteri şikâyeti üzerine SPK soruşturmasına tabi tutulmuş ve SPK tarafından yürütülen soruşturma sonucunda Ünlü Menkul Değerler'e Yatırım Hizmetleri Tebliği'nin yerindelik testi ve risk düzeyine ilişkin düzenlemelerine uyulmadığından bahisle 15 Nisan 2021 tarihinde toplam 93.916 TL tutarında bir idari para cezası uygulanmasına karar verilmiştir. Söz konusu karar 15 Nisan 2021 tarihli SPK bülteninde kamuya duyurulmuştur.

Yine Ünlü & Co Grubu, yurt içi ve yurt dışında yürürlükte olan mevzuata uyum sağlamak ve yürürlükteki mevzuatta Ünlü & Co Grubu aleyhine meydana gelebilecek değişiklikler için gerekli eğitime ve lisanslara sahip uzmanlar çalıştırmak, ilgili mevzuatın öngördüğü şekilde operasyonel işleyişi için destek hizmeti almak ve yine ilgili mevzuat uyarınca belirli prosedürleri takip etmek, politikalar oluşturmak, iç denetim mekanizmaları kurmak ya da söz konusu işlemlere ilişkin ek profesyonel dış destek almak mecburiyetinde kalabilir.

Bu hususlara ek olarak; yurt içi ve yurt dışı idari düzenleyici kurumlar, Ünlü & Co Grubu'nun faaliyet gösterdiği sektörlerdeki ücretlendirme politikalarında da değişiklik yapabilir ve söz konusu ücretlere ilişkin serbestlik veya sınırlamaları işbu İzahname'nin tarihi itibarıyla tamamen veya kısmen değiştirebilir. Ünlü & Co Grubu'nun portföyündeki çeşitlilik göz önüne alındığında kısmen yapılacak değişiklikler, Ünlü & Co Grubu tarafından belirli bir noktaya kadar mali olarak karşılanabilecek olsa bile, yurt içi ve yurt dışı idari düzenleyici kurumlar, söz konusu düzenlemeleri önemli ölçüde değiştirerek ücretlendirmede tamamen farklı bir politika izleyebilir. Bu durumda, Ünlü & Co Grubu'nun söz konusu değişikliklere uyum sağlayacağı ve yeniden fiyatlamalarını oluşturacağı döneme kadar mevcut ve muhtemel faaliyetleri ve kârlılığını, bu süreçten olumsuz olarak etkilenebilir.

Ünlü & Co Grubu'nun aracılık faaliyetleri sırasında gerek müşterileri için aracılık ettiği işlemlerde müşterilerinden kaynaklı, gerekse yurt dışı piyasalarda işlemlerini geçirdiği kurumlardan kaynaklı karşı taraf riskine maruz kalabilir.

27 Mayıs 2021

Ünlü & Co Grubu'nun müşterileri için organize pazarlarda aracılık ettiği yurt içi veya yurt dışı pay senedi, döviz, emtia gibi finansal varlıkların veya türevlerin alım satım işlemlerinde müşterilerinin bu işlemlerden doğan takas yükümlülüklerini yerine getiremediği ve nakit bakiyesinin yetersiz kaldığı durumlarda Şirket için ek yükümlülük oluşabilir.

YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
SİRKÜLER NO: 52/2021
TARİH: 27.05.2021

UNLU & Co
Yatırım Holding A.Ş.

Şirket bu risklere karşı müşterilerinden teminat olarak aldığı varlıkları, olumsuz piyasa koşullarında hızlı bir şekilde likiditeye çeviremeyebilir veya müşterileri ek teminat talebini tamamlayamayabilir. Müşterilerin kredi kullandığı kaldıraçlı işlemlerde ve oynaklığın yüksek seyrettiği piyasa koşullarında borsalardaki kapanış açılış fiyatları arasında geniş boşluklar oluşup, riskler artabilir.

Ünlü & Co Grubu yurt dışı piyasalarda işlem gören finansal varlıklar için müşteri emirlerinin tamamını veya önemli bir kısmını tek bir yurt dışı aracı kurum üzerinden gerçekleştirebilir. Bu kurumun yükümlülüklerini yerine getiremediği durumlarda Ünlü & Co Grubu'nun bu kurum nezdinde gerçekleştirilen işlemlerde kendi müşterilerine karşı sorumluluğu doğabilir.

Ünlü & Co Grubu'nun müşterileri adına yurt içi veya yurt dışı tezgah üstü pazarlarda yapılan eurotahvil, opsiyon, forward, swap, vb. ürünlerde müşteri ve/veya karşı kurumun takas yükümlülüklerini yerine getiremediği durumlarda da Ünlü & Co Grubu için yükümlülük oluşabilir. Söz konusu hallerin herhangi birinin gerçekleşmesi durumunda Ünlü & Co Grubu'nun mali durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir.

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.

Başta ABD piyasalarında olmak üzere yurt dışında pay senedi aracılık işlemlerinde müşteriden düşük komisyon veya sıfır komisyon alınan iş modelleri yaygınlaşmaktadır. Bu platformların bazıları perakende müşterilerinden doğrudan komisyon almak yerine, aldıkları emirleri toplu hale getirerek daha büyük elektronik platformlara satmak veya payları ödünç verme işlemlerine konu etmek gibi yollarla gelir yaratmaktadırlar. Söz konusu platformların yaygınlaşması ilgili pazarlarda pay senedi aracılık faaliyetlerinde faaliyet gösteren oyuncuları etkilemekte ve genel olarak komisyon oranlarının düşmesine sebep olmaktadır.

Söz konusu alternatif gelir modellerinin yaygınlaşması ilgili ülkedeki yasal düzenlemelerin buna elverişli olması gibi faktörlere bağlıdır. Türkiye'de bu model henüz yaygınlaşmamış olmakla birlikte piyasada bu konuda girişimler bulunmaktadır. Söz konusu gelir modellerinin Türkiye'de de yaygınlaşması pay senedi komisyon oranları üzerinde aşağı yönlü bir baskı yaratabilecektir. Bu gelişmeler, Ünlü & Co Grubu'nun mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

Halka Arz Edilecek Paylar, fiyat ve işlem hacmindeki dalgalanmalara maruz kalabilir.

Halka arzın gerçekleşmesinin ardından Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin bir pazar oluşacağını veya böyle bir pazarın oluşması halinde bunun süreklilik göstereceğinin garantisi yoktur. Buna ek olarak, Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin pazarın likiditesi de Halka Arz Edilecek Paylar'ı elinde bulunduranların sayısına, yatırımcıların Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin bir pazar oluşturmalarındaki menfaatlerine ve diğer faktörlere bağlı olacaktır. Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin aktif bir işlem pazarı oluşmayabilir veya bu pazar sürdürülebilir olmayabilir. Bu durumda yatırımcıların halka arz kapsamında satın aldıkları Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin alım ve satım işlemleri yapma imkânları olumsuz yönde etkilenebilir. Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin pazarın sınırlı olması, Halka Arz Edilecek Paylar'ı elinde bulunduranların bu payları arzu ettikleri miktarda, fiyatta ve zamanda satma kabiliyetini olumsuz yönde etkileyebilir ve Halka Arz Edilecek Paylar'ın işlem gördüğü fiyatın değişkenliğini arttırabilir.

Ok. Q. Q. Q.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
TA A Blok
53

27 Mayıs 2021
UNLU & Co
Holding A.Ş.

Halka arz fiyatı, Halka Arz Edilecek Paylar'ın halka arz edileceği pazarda işlem gördüğü fiyatı ya da gelecekteki performansını yansıtmayabilir. Ayrıca, Şirket'in faaliyet sonuçları ya da finansal performansı, bu bölümde değinilen risk faktörleri veya diğer koşullar nedeniyle analistlerin veya yatırımcıların beklentilerini karşılamayabilir. Halka Arz Edilecek Paylar'ın değeri Şirket'in ve rakiplerinin finansal performansında meydana gelecek değişikliklere, küresel makroekonomik koşullara, rakiplerin faaliyetlerine ve diğer etkenler ile bu bölümde değinilen risk faktörleri kapsamında ele alınan koşullar ya da diğer koşullara tepki olarak önemli dalgalanmalara maruz kalabilir. Şirket faaliyet sonuçlarında meydana gelecek dalgalanmalar veya analistlerin ya da yatırımcıların beklentilerinin karşılanamaması, Halka Arz Edilecek Paylar'ın işlem gördüğü fiyatın düşmesine yol açabilir ve yatırımcılar halka arz kapsamında aldıkları Halka Arz Edilecek Paylar'ı halka arz fiyatından veya onun üzerinde bir fiyatla satma, hatta genel olarak satma imkânını bulamayabilirler. Sonuç olarak, halka arz kapsamında Halka Arz Edilecek Paylar'ı satın alan yatırımcılar Halka Arz Edilecek Paylar'a yönelik yatırımlarının tamamını veya bir kısmını kaybedebilir.

Halka Arz Edilecek Paylar'ın değeri, zaman zaman önemli boyutta dalgalanmalara maruz kalabilir. Söz konusu dalgalanmalar, Şirket'in mali performansı ya da geleceğe yönelik kazanç beklentisiyle de ilgili olmayabilir. Sonuç olarak, piyasada yaşanacak genel bir düşüş ya da benzer sermaye piyasası araçlarına yönelik piyasalarda yaşanacak düşüşler, Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin işlem pazarı ile Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin oluşan pazarın likiditesi üzerinde olumsuz etki doğurabilir.

Halka Arz Edilecek Paylar'ın ileride büyük miktarlarda satılması ya da bu gibi satışların gerçekleşebileceğine yönelik algı, Halka Arz Edilecek Paylar'ın piyasa değerini olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket, 11 Mart 2021 tarihli ve 2021/10 sayılı yönetim kurulu kararına binaen verdiği taahhüdü ile Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren yüz seksen gün boyunca, Şirket çalışanlarına pay edindirme programları kapsamında yapabileceği ihraçlar hariç olmak üzere, bedelli sermaye artırımını yapmayacağını, maliki olduğu Şirket paylarını satmayacağını, devretmeyeceğini, rehnemeyeceğini veya bu paylar üzerinde sair surette tasarrufta bulunmayacağını, dolaşımdaki pay miktarının artmasına sebep olmayacağını, bu sonuçları doğurabilecek başkaca herhangi bir işlem yapmayacağını ve yönetim kontrolüne sahip olduğu herhangi bir iştirak ya da bağlı ortaklık veya bunlar adına hareket eden kişiler tarafından da bu sınırlamalara uyulmasını sağlayacağını taahhüt etmiştir.

Halka Arz Eden Pay Sahibi de dâhil olmak üzere Mevcut Pay Sahipleri, sahibi oldukları Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren yüz seksen gün boyunca, pay sahiplerine aynı koşullarla yapılacak genel bir alım teklifinin kabul edilmesi veya buna ilişkin bir taahhütte bulunulması, Şirket'in kendi paylarını satın almak amacıyla her bir pay sahibine aynı koşullarla yaptığı teklif sonucunda gerçekleşen pay devirleri³, payların mevzuat, yetkili kamu kuruluşu kararı veya mahkeme kararı gereği elden çıkarılması ve payların bağlı ortaklıklarına

³ Halka Arz Eden Pay Sahibi sıfatıyla Mahmut Levent Ünlü tarafından verilmiş olan taahhüt kapsamında "Şirket'in kendi paylarını satın almak amacıyla her bir pay sahibine aynı koşullarla yaptığı teklif sonucunda gerçekleşen pay devirleri" ifadesi yer almamaktadır.



M. Q. A.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Ünlü, Yönetim Kurulu Başkanı
Döviz: 1.000.000 TL
Levent Ünlü, Şirket Başkanı
Mersis No: 083800023000000018
www.yapikrediyatirim.com.tr

UNLU ÜNLÜ Holding A.Ş.
Ünlü

devredilmesi hariç olmak üzere, maliki oldukları Şirket paylarını satmayacaklarını, devretmeyeceklerini, rehnemeyeceklerini veya bu paylar üzerinde sair surette tasarrufta bulunmayacaklarını, dolaşımdaki pay miktarının artmasına sebep olmayacaklarını, bu sonuçları doğurabilecek başkaca herhangi bir işlem yapmayacaklarını ve yönetim kontrolüne sahip oldukları herhangi bir kuruluş veya bunlar adına hareket eden kişiler tarafından da bu sınırlamalara uyulmasını sağlayacaklarını taahhüt etmişlerdir.

Halka Arz Eden Pay Sahibi, sahibi olduğu Şirket paylarını, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladıkları tarihten itibaren bir yıl boyunca halka arz fiyatının altında bir fiyattan borsada satmayacağını, bu payların halka arz fiyatının altında borsada satılması sonucu doğuracak herhangi bir işlem gerçekleştirmeyeceğini ve borsa dışında yapılacak satışlarda da satışa konu payları alanların burada yer alan kısıtlamalara tabi olduğu hususunu alıcılara bildireceğini taahhüt etmiştir.

Bu sürelerin sona ermesinden sonra, Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi ya da başkaları tarafından gerçekleştirilecek bu gibi satışlar veya bu gibi satışların gerçekleşebileceğine yönelik algı, Halka Arz Edilecek Paylar'ın işlem gördüğü fiyat ile ileride Şirket'in sermaye artırımını yoluyla sermaye toplama imkânını olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket, pay sahiplerine kâr payı ödememeye karar verebilir ya da gelecekte kâr payı dağıtamayabilir.

Halka açık şirketler, ilgili mevzuat ve Kurul düzenlemeleri uyarınca hazırlanan esas sözleşmeleri ve pay sahiplerince benimsenen kâr dağıtım politikaları doğrultusunda kâr payı dağıtmaktadır. Halka açık şirketler, kendi takdirlerinde olmak üzere, nakden ve/veya bedelsiz paylar şeklinde kâr payı dağıtabilecekleri gibi, kârı kendi bünyesinde tutmaya da karar verebilirler. Mevcut olması halinde, gelecekteki kârın fiilen ödenmesi ile bu ödemenin şekli ve bunların tutarları, yeterli kâr elde edilmemesi, dağıtılabilir kâr ve yedek akçelerin miktarı, işletme sermayesi gereksinimleri, finans maliyetleri, sermaye harcamaları ve yatırım planları, gelirler, kârlılık seviyesi, borç-özsermaye oranı, karşılaştırılabilir nitelikte olup yurt içinde faaliyet gösteren ve Borsa'da işlem gören diğer şirketlerin ödediği kâr payları, pay sahiplerinin kâr payı hedef ve beklentileri ile yönetim kurulunun farklı zamanlarda kendi takdiri doğrultusunda ilgili addedeceği diğer faktörler de dâhil ancak bunlarla sınırlı olmaksızın birtakım etkenlere bağlı olacaktır.

Şirket, önemli ölçüde kâr elde etse bile, yönetim kurulunun söz konusu kârın yeniden yatırım ya da devralmalar vasıtasıyla pay sahiplerine daha yüksek bir değer yaratacağını düşünmesi gibi başka amaçlarla kullanılması durumunda kâr payı ödemesi yapmayabilir. Sonuç olarak, Şirket'in gelecekteki kâr payı ödeme kabiliyeti değişkenlik arz edebilir ve kısıtlı olabilir.

TL'nin değerinde meydana gelebilecek dalgalanmalar; Halka Arz Edilen Paylar'ın yabancı para cinsinden değerini, Şirket'in brüt kârını ve dolayısıyla net kârını ve Şirket'in Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin olarak ödeyebileceği kâr paylarını önemli ölçüde etkileyebilir.

Halka Arz Edilen Paylar'ın kote edilen fiyatı, TL cinsinden olacaktır. Ayrıca mevcut olması durumunda Halka Arz Edilen Paylar için ödenecek kâr payları da TL cinsinden ödenecektir. Sonuç olarak, TL'nin değerinde diğer para birimleri karşısında meydana gelebilecek dalgalanmalar, Halka Arz Edilen Paylar'ın yabancı para cinsinden değerini etkileyebilir.

5.4. Diğer riskler:

27 Mayıs 2021

Ünlü & Co Grubu'nun faaliyet gösterdiği sektörler, Ünlü & Co Grubu'nun kontrolü dışında olan COVID-19 gibi salgın hastalıklar, depremler gibi doğal afetler nedeniyle olumsuz şekilde

[Handwritten signature]

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
LEVENT KAVRACI
Orhanbeyi Mah. No: 55 Kat: 5
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 275193
Mersis No: 08030002318100010
www.yapikredi.com.tr

[Handwritten signature]
ÜNLÜ Yatırım Holding A.Ş.

etkilenebilir ve bu olumsuz etkiler olayın gerçekleştiği dönem sonrasında da etkili olmaya devam edebilir.

Ünlü & Co Grubu'nun faaliyet gösterdiği sektörler; COVID-19 gibi salgın hastalıklar, deprem de dâhil olmak üzere birçok doğal afetten etkilenebilir. Söz konusu olaylar Ünlü & Co Grubu'nun kontrolü altında olmayıp muhtemel etkileri üzerinde de kesin tahminler yapılması mümkün değildir. Salgın hastalıklar veya doğal afetler nedeniyle mali ve finansal piyasalarda, ulaşım ve sağlık sektöründe ve alt yapı sistemleri de dâhil olmak üzere birçok alanda yaşanacak aksaklıklar, yerli ve yabancı yatırımcıların söz konusu süreç ve bu sürecin etkileri devam ettiği sürece yatırım yapma konusundaki risk iştahını etkileyerek Ünlü & Co Grubu'nun gerçekleştirdiği işlemlerde hacim ve miktar olarak düşüş gözlenmesine neden olabilir.

Özellikle, 2020 yılı boyunca dünya üzerinde etkilerini ciddi bir biçimde gösteren COVID-19 salgını, hem makro hem de mikro ölçekte ekonomilerde dalgalanmalar ve mevcut ekonomik göstergelerde negatif değerlerin oluşmasına yol açmıştır. COVID-19 salgını süresince dünya üzerindeki gelişmiş ekonomiler de dâhil olmak üzere tüm ülkeler, ciddi bir küresel ekonomik krizin eşiğine gelmiştir. COVID-19 salgınının olumsuz ekonomik etkilerinin yakın gelecekte de dünya üzerinde etkilerini göstermeye devam etmesi beklenmekte ve mevcut önlemlere rağmen olumsuz ekonomik göstergelerin ne kadar süreyle devam edeceği belirsizliğini korumaktadır.

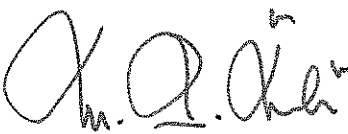
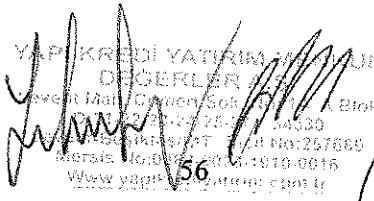
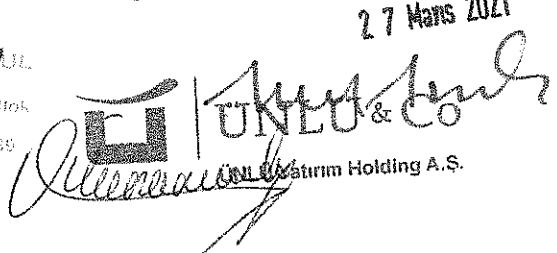
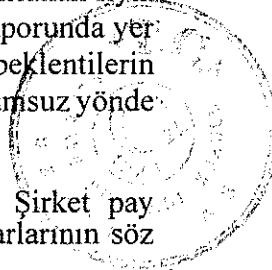

Tüm bu ekonomik olumsuzluklar, dünya üzerindeki diğer sektörlerde olduğu gibi Ünlü & Co Grubu'nun faaliyet gösterdiği sektörlerde de kendini göstermekte ve söz konusu etkiler aynı zamanda Ünlü & Co Grubu'nun faaliyetlerine olumsuz olarak yansımaktadır. 2020 yılının üçüncü çeyreğinde COVID-19 vakalarının azalması ve yeni normal ile sokağa çıkma kısıtlamasının, seyahat yasaklarının kaldırılması gibi birtakım sınırlamaların sona ermesi veya hafifletilmesiyle beraber ekonomik göstergelerin seyrinin olumlu yönde hareket edeceğine ilişkin sinyaller gözlenmiştir. Ancak 2020 yılının son çeyreğinde tekrar yükselişe geçen vaka sayıları, yatırımcıların gözünde ekonominin seyri hakkındaki belirsizlik halini devam ettirmektedir. Bu nedenle Ünlü & Co Grubu, COVID-19 salgını ve COVID-19 salgını nedeniyle ortaya çıkan olumsuz ekonomik seyirden önümüzdeki süreçte de etkilenebilir. 2020 yılı sonu itibarıyla COVID-19'a karşı uygulanan aşılama çalışmalarının başlamasıyla birlikte salgınının seyrinde olumlu yönde bir gelişme sağlanacağı tahminler arasında kendisine güçlü bir yer bulsa da söz konusu aşı programlarının etkilerinin analiz edilmesi süreci ve yeterli sayıda aşı üretimi ve aşılama sürecinin uzunca bir zaman dilimini kapsayacak olması sebebiyle COVID-19 salgınının mevcut durumu hakkındaki belirsizlikler devam etmektedir.

Söz konusu olaylar, Ünlü & Co Grubu'nun mali durumu ve faaliyet sonuçları önemli derecede olumsuz etkileyebilir.

Fiyat tespit raporunda öngörülen varsayımların gerçekleşmemesi Şirket'in pay fiyatını olumsuz etkileyebilir.

Şirket paylarının halka arz fiyatı, halka arza aracılık eden yetkili kuruluş tarafından hazırlanan fiyat tespit raporunda belirtilen değer üzerinden gerçekleşmektedir. Söz konusu fiyat tespit raporunda yer alan varsayımlarının gerçekleşmemesi halinde ise Şirket'in öngörülen mali performansı beklentilerin altında kalabilir ve söz konusu durum nedeniyle Şirket'e ilişkin gelecek tahminlerinin olumsuz yönde seyir etmesiyle Şirket'in pay fiyatı da buna bağlı olarak düşebilir.

Fiyat tespit raporundaki varsayımların gerçekleştirilmesi veya gerçekleştirilmemesi Şirket pay fiyatlarının halka arz sonrasındaki seyrini etkileyeceğinden, yatırımcıların yatırım kararlarının söz konusu varsayımların detaylı şekilde incelenmesinin ardından verilmesi gerekmektedir.






ÜNLU & CO
YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
YATIRIMCI HİZMETLERİ A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Nispetiye Mah. Çarşı Sok. No: 11 Kat: 5
Etiler - Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 274927 / Mersis No: 080700009100015
www.yunlu.com.tr

Ünlü & Co Grubu'nun faaliyetlerinin devamlılığı için yapmış olduğu işlemlerden ötürü kredi riski, likidite riski ve faiz riskine maruz kalabilir.

Kredi Riski

Kredi riski, Ünlü & Co Grubu'nun alacaklı olduğu sözleşmelerin karşı tarafının ilgili sözleşmeden doğan yükümlülüklerini yerine getirmemesinden doğan ve Şirket'i mali olarak zarara uğratan risktir. Kredi riskini yönetmek amacıyla Ünlü & Co Grubu, kredibilitesi uygun taraflarla anlaşmalar yapmak, karşı tarafın temerrüde düşmesi halinde finansal kaybı en aza indirebilmek için yeterli miktarda teminat almak ve benzer önlemleri içeren risk yönetimi politikaları izlemektedir. Ünlü & Co Grubu'nun anlaşma yaptığı tarafların kredi dereceleri ve maruz kaldığı kredi riskleri devamlı olarak izlenmektedir ve işlemlerin toplam tutarı güvenilen taraflara dağıtılmaktadır. Kredi riski, ilgili şirketin yönetim kurulu ve bağlı komiteler tarafından düzenli aralıklarla ve/veya gerektiğinde değerlendirilmekte ve onaylanan limitler uyarınca kontrol edilmektedir.

Ünlü & Co Grubu'nun faaliyetlerinin devamlılığını sağlaması için alacaklarını tahsil etmesi gerekmektedir. Ünlü & Co Grubu'nun mevcut alacaklarının tahsil kabiliyetinin azalmasına yol açan haller, Ünlü & Co Grubu'nun birtakım finansal risklere maruz kalmasına neden olmaktadır. Bu kapsamda, Ünlü & Co Grubu'nun borçlularının kendilerine düşen sözleşmesel yükümlülükleri yerine getirmemeleri halinde Ünlü & Co Grubu mali olarak zarara uğrayabilir.

Şirket'in kredi riski ilişkili ve ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar, ilişkili ve ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar, banka mevduatları ve finansal yatırımlardan kaynaklanmaktadır.

Şirket'in, 31 Aralık 2020 itibarıyla ilişkili taraflardan 2.885.056 TL (31 Aralık 2019 itibarıyla 2.409.271 TL ve 31 Aralık 2018 itibarıyla 2.090.032 TL) ve ilişkili olmayan taraflardan 302.195.442 TL (31 Aralık 2019 itibarıyla 215.876.672 TL ve 31 Aralık 2018 itibarıyla 188.309.398 TL) ticari alacağı bulunmaktadır.

Şirket'in ilişkili taraflardan diğer alacakları ise 31 Aralık 2020 itibarıyla 261.008 TL (31 Aralık 2019 itibarıyla 243.432 TL ve 31 Aralık 2018 itibarıyla 313.543 TL), ilişkili olmayan taraflardan diğer alacakları ise 45.328.451 TL'dir (31 Aralık 2019 itibarıyla 26.180.417 TL ve 31 Aralık 2018 itibarıyla 45.442.674 TL).

Şirket'in çeşitli bankalarda 31.12.2020 itibarıyla 112.997.682 TL (31 Aralık 2019 itibarıyla 82.118.642 TL ve 31 Aralık 2018 itibarıyla 91.793.262 TL) mevduatı bulunmaktadır. Aynı zamanda, Şirket'in 31.12.2020 itibarıyla 52.932.834 TL (31 Aralık 2019 itibarıyla 22.769.281 TL ve 31 Aralık 2018 itibarıyla 27.985.130 TL) finansal yatırımı bulunmaktadır.

Ünlü & Co Grubu'nun kredi riski ise büyük çoğunlukla tahsili gecikmiş alacaklar alanında hizmet veren Bağlı Ortaklığı İstanbul Varlık Yönetim tarafından temin edilen finansal araçlar neticesinde ortaya çıkmaktadır. 31 Aralık 2020 mali yılı itibarıyla Ünlü & Co Grubu'nun sahip olduğu 516.600.473 TL'lik kredi riskinin %44'ü İstanbul Varlık Yönetim'in faaliyet konusu gereği gerçekleştirdiği tahsili gecikmiş alacak portföyü yatırımlarının finansmanında kullanılan kredilerden oluşmaktadır.

İstanbul Varlık Yönetim tarafından söz konusu kredi riskinin bertaraf edilebilmesi için gerekli risk politikalarının uygulanması ve konjonktürel değişimlere göre bu politikaların da uyarlanması gerekmektedir. Bu hususta başarısız olunması durumunda, İstanbul Varlık Yönetim'in faaliyetleri ve dolayısıyla da Ünlü & Co Grubu'nun faaliyetleri olumsuz etkilenebilecektir.

Ünlü & Co Grubu'nun, başarı primine bağlı olan danışmanlık ve komisyon geliriye bağlı olan aracılık faaliyetleri de belirli koşullar altında kredi riskine maruz kalabilmektedir. Hem danışmanlık hem de aracılık faaliyetlerinden elde edilecek gelirlerin önemli bir kısmı ilgili işlemin olumlu sonuçlanma şartına tabi olmaktadır. Dolayısıyla, söz konusu işlemlerin olumsuz sonuçlanması halinde tahsili planlanan alacakların tahsil edilme imkânı ortadan kalkmaktadır. Sonuç olarak, Ünlü & Co Grubu'nun danışman veya aracı olarak rol aldığı işlemlerin olumlu olarak sonuçlanmaması durumunda Ünlü &

27 Mart 2021

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Levent İnan, C. Marmara No:17
D:12 Kat:10 Şişli / Şişli / İstanbul / Türkiye
Levent-Büyükdere Caddesi No:17 Kat:10 Şişli / Şişli / İstanbul / Türkiye
Mersis: 083300000000000000016
www.yapikredi-yatirim.com.tr

UNLU & CO
Ünlü Yatırım Holding A.Ş.

Co Grubu'nun söz konusu işlemde beklediği gelir beklendiği ölçüde elde edilemeyebilir ve bu durum Ünlü & Co Grubu'nun faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Likidite Riski

Ünlü & Co Grubu'nun faaliyetlerinin devamlılığını sağlaması için kısa, orta ve uzun vadeli net fonlama ve likidite yükümlülüklerini yerine getirmesi gerekmektedir. Bu kapsamda Ünlü & Co Grubu'nun; likidite riskini bertaraf etmesi için mevcut alacaklarını tahsil edebilmesi ve bilançosunda oluşan yükümlülükleri bu tahsil edilen alacaklarla karşılaması gerekmektedir.

Ünlü & Co Grubu bünyesinde yer alan tahsili gecikmiş alacak yönetim hizmetleri bakımından önem arz etmekte olan likidite riski, donuk alacakların tahsil edilememesi halinde söz konusu donuk alacak yatırımlarının finansmanı sırasında ortaya çıkan yükümlülüklerin yerine getirilememesine neden olabilecektir.

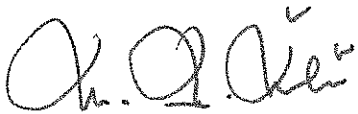
Ünlü & Co Grubu'nun likidite riski dönemler itibarıyla aşağıda gösterilmekte olup Ünlü & Co Grubu tüm yükümlülüklerini işbu İzahname tarihi itibarıyla düzenli olarak yerine getirebilmektedir.

| | 31.12.2020 (TL) | 31.12.2019 (TL) | 31.12.2018 (TL) |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| Dönen Varlıklar | 400.112.042 | 276.796.108 | 300.423.829 |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | 277.731.540 | 183.000.039 | 197.159.429 |
| Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler | 1,44 | 1,51 | 1,52 |

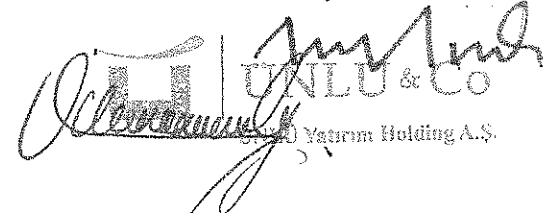
Ünlü & Co Grubu'nun 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 4.948.509 TL tutarında türev araçlara ilişkin alacağı ve 4.505.403 TL tutarında türev araçlara ilişkin borcu bulunmaktadır. Şirket'in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülükleri ise 31 Aralık 2020 itibarıyla 353.727.718 TL'dir. Bu tutarın 163.606.885 TL'lik kısmı 3 aydan kısa vadeli olup 126.832.138 TL'sini banka kredilerinden, 20.565.673 TL'sini ticari ve diğer borçlardan, 14.410.433 TL'sini çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlardan, 1.798.641 TL'sini ise finansal kiralamalardan doğan yükümlülüklerden oluşmaktadır. Türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerin 126.707.796 TL'si 3-12 ay vadeli, 63.413.037 TL'si ise 1-5 yıl vadeli.

Şirket'in 31 Aralık 2020 itibarıyla 224.564.997 TL kredisi bulunmakta olup, dönemler itibarıyla dağılımı aşağıda gösterilmektedir.

| | 31.12.2020 (TL) | 31.12.2019 (TL) | 31.12.2018 (TL) |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|
| Banka Kredileri | | | |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar | | | |
| Banka Kredileri | 129.736.826 | 57.762.121 | 82.208.216 |
| Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli 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 |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar | | | |
| Banka Kredileri | 26.223.674 | 38.983.431 | 37.028.830 |
| İlişkili Taraflardan Alınan Krediler | 17.227.724 | 27.407.166 | 36.853.488 |
| TOPLAM | 224.564.997 | 214.153.191 | 192.855.672 |



YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
A SİCK
KURUMU
SİRKETİ
58

27 Mayıs 2021

ÜNLU & CO
Yatırım Holding A.Ş.

Banka kredilerinin döviz cinsinden yüzdesel olarak kırılımı finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda gösterilmiştir.

| Finansal Borçların Para Birimi Cinsinden Dağılımı | 31.12.2020 (%) | 31.12.2019 (%) | 31.12.2018 (%) |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Türk Lirası | 84 | 80 | 74 |
| Amerikan Doları | 16 | 20 | 26 |
| TOPLAM | 100 | 100 | 100 |

Faiz Oranı Riski

Ünlü & Co Grubu, faaliyetlerinin devamlılığını sağlamak için temin ettiği finansal araçlar nedeniyle faiz oranı riskine maruz kalabilmektedir. Ünlü & Co Grubu'nun maruz kaldığı faiz oranı riski ise finansal araçların gerçeğe uygun değerinin veya finansal araçlardan gelecek nakit akışlarının faiz oranlarındaki değişimlerden kaynaklanmaktadır. Söz konusu dalgalanmalar ise finansal piyasalar nezdinde birtakım olumsuz etkilere yol açabilmekte, yurt içi ve yurt dışı piyasalarda durgunluk yaratabilmektedir.

Ünlü & Co Grubu'nun işbu İzahname'de bahsi geçen finansal tablo dönemleri itibarıyla faiz işletilen varlık ve yükümlülüklerine (bankalardaki bakiyeler, kısa vadeli mevduatlar ve cari hesaplar, vadeli krediler gibi) ilişkin olarak faiz oranı riski bulunmaktadır.

Ünlü & Co Grubu; sahip olduğu nakit değerleri günlük piyasa koşullarına göre gerçeğe uygun değer farkına, kâr veya zarara yansıtılan ve gerçeğe uygun değer farkına, diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklara, ters repo sözleşmelerine veya banka mevduatına yatırım yaparak değerlendirmektedir.

| FAİZ POZİSYONU TABLOSU | 31.12.2020 (TL) | 31.12.2019 (TL) | 31.12.2018 (TL) |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| Sabit faizli finansal araçlar | | | |
| Finansal varlıklar | | | |
| Devlet tahvilleri | 384.116 | - | 14.337.502 |
| Eurobond | 35.795.770 | 2.316.867 | - |
| Özel kesim tahvilleri | - | - | - |
| Vadeli mevduat, ters repo sözleşmelerinden alacaklar | 84.494.553 | 48.949.470 | 296.312.680 |
| Finansal yükümlülükler | | | |
| Finansal borçlar | 189.500.454 | 174.627.174 | 142.758.606 |
| Kiralama yükümlülükleri | 11.722.084 | 4.851.449 | |
| BPP borçları | 40.524.979 | - | 22.313.274 |
| Değişken faizli finansal araçlar | | | |
| Finansal varlıklar | | | |
| Özel kesim tahvilleri | 7.150.702 | 7.088.647 | 7.865.136 |
| Satılmaya hazır finansal varlıklar | | | |
| Finansal yükümlülükler | | | |

Am. G. Akar

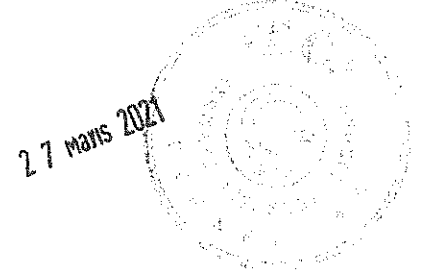
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
59

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

| | | | |
|------------------------------------|------------|------------|------------|
| Finansal borçlar | 35.064.543 | 46.164.263 | 50.491.676 |
| Yapılandırılmış borçlanma araçları | - | 2.483.599 | 10.872.966 |

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Türk Lirası para cinsinden olan faiz 100 baz puan yüksek/düşük olması ve diğer tüm değişkenler sabit kalması halinde, vergi öncesi kâr 279.138 TL (31 Aralık 2019 itibarıyla 415.592 TL ve 31 Aralık 2018 itibarıyla 534.995) artacak veya 279.138 TL (31 Aralık 2019 itibarıyla 415.592 TL ve 31 Aralık 2018 itibarıyla 534.995) azalacaktır.

Söz konusu kredi, likidite ve faiz riskinin; mevcut risk politikaları çerçevesinde bertaraf edilememesi halinde ise Ünlü & Co Grubu'nun mali durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz etkilenebilecektir.



Ch. Q. Kei

60

UNLU & CO
Yatırım Holding A.Ş.

6. İHRAÇCI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççı'nın ticaret unvanı ve işletme adı:

Şirket'in ticaret unvanı Ünlü Yatırım Holding Anonim Şirketi'dir.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

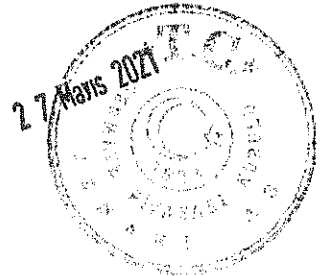
| | |
|--|--|
| Ticaret siciline tescil edilen merkez adresi: | Ahi Evran Caddesi, Polaris Plaza No:21, B Blok, Kat 1 34485 Maslak, Sarıyer, İstanbul |
| Bağlı bulunduğu ticaret sicil müdürlüğü: | İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü |
| Ticaret sicil numarası: | 792072-0 |
| MERSİS numarası | 0915025488200015 |

6.1.3. İhraççı'nın kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

Şirket'in kuruluşu, İstanbul Ticaret Sicili'ne 3 Ekim 2011 tarihinde tescil edilmiş ve 6 Ekim 2011 tarih ve 7915 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilân edilmiştir. Şirket süresiz olarak kurulmuştur.

6.1.4. İhraççı'nın hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, İhraççı'nın kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve faks numaraları:

| | |
|------------------------------------|--|
| Hukuki statüsü: | Anonim Şirket |
| Tabi olduğu mevzuat: | T.C. Kanunları |
| İhraççı'nın kurulduğu ülke: | Türkiye |
| Merkez adresi: | Ahi Evran Caddesi, Polaris Plaza No:21, B Blok, Kat 1 34485 Maslak, Sarıyer, İstanbul |
| İnternet adresi: | https://www.unluco.com/ |
| Telefon: | +90 (212) 367 36 36 |
| Faks: | +90 (212) 346 10 40 |



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
UNLU & Co
ÜNLU Yatırım Holding A.Ş.

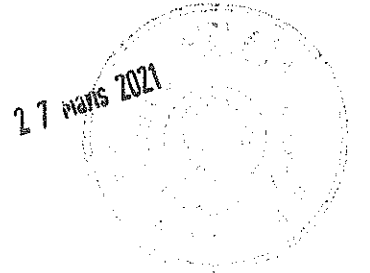
Şirket'in tabi olduğu mevzuat hakkında genel bilgi:

Mevzuata Genel Bakış

Şirket, holding statüsünde olup portföy yönetimi, sermaye piyasalarında yatırım hizmetleri, varlık yönetim alanlarında faaliyet gösteren Bağlı Ortaklıklar ve Yurt dışı Bağlı Ortaklıklar'ın³ çatı şirketi konumundadır. Şirket ayrıca, birleşme ve devralma ile diğer kurumsal finansman işlemlerine ilişkin sermaye piyasası mevzuatı kapsamına girmeyen danışmanlık hizmetleri alanında doğrudan faaliyet göstermektedir. Şirket'in faaliyetleri Türkiye'de geçerli olan kanun ve yasal düzenlemelere tabidir. Ünlü & Co Grubu, faaliyetlerini sürdürebilmesi için faaliyet gösterdikleri sektörlerle ilişkin gerekli olan ruhsat, lisans, izinler ve yetkilendirmelerin alınması ve muhafaza edilmesi konusunda gerekli çalışmaları yapmaktadır. Ünlü & Co Grubu faaliyetlerini (yurt içi ve yurt dışı) mevzuata uygun olarak sürdürebilmek için gerekli iç gözetim ve denetim mekanizmalarını kurmuştur. Bu kapsamda yürütülen çalışmalar periyodik olarak komitelerde görüşülerek izlenmekte, raporlanmakta ve gerekli önlemler alınmaktadır. Mevzuattaki gelişmeler yakinen takip edilerek gerekirse hukuk danışmanlarının da desteğiyle bu gelişmelerin Ünlü & Co Grubu'nun faaliyetlerini nasıl etkileyeceği ve alınması gerekli önlemler konusunda destek alınmaktadır. Gerekli olan politika ve prosedürler yürürlüğe konulmakta ve mevcut olanlar da geliştirilmektedir. Mevzuatla ilgili gelişmeler periyodik olarak tüm personele hemen iletilmekte ve iç eğitimler verilmektedir. Ünlü & Co Grubu, yurt içi ve yurt dışındaki iştiraklerinde gerekli eğitim ve lisansa sahip personel çalıştırmakta ve bu personelin lisans ve uzmanlık düzeylerini periyodik olarak gözden geçirmektedir.

Şirket ve Bağlı Ortaklıklar'ın Türkiye'deki faaliyetlerinin denetim ve gözetiminden sorumlu temel resmi kurumlar ve söz konusu resmi kurumların Şirket, Bağlı Ortaklıklar ve diğer iştiraklerinin faaliyet gösterdiği sektör ve faaliyetlere ilişkin temel görev ve sorumlulukları aşağıdakilerden oluşmaktadır:

- *Sermaye Piyasası Kurulu*, halka açık şirketler, yatırım ortaklıkları, yatırım kuruluşları, kolektif yatırım kuruluşları ve sair sermaye piyasası kurumlarına ilişkin düzenlemeleri gerçekleştiren, bu şirketlerin kuruluşlarına ve faaliyete geçmelerine, esas sözleşme değişikliklerine ve pay devirlerine izin vermeye yetkili, idari ve mali özerkliğe sahip bağımsız idari otoritedir.
- *Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu*, bankalar ile finansal kiralama, factoring, finansman ve varlık yönetim şirketleri ile sair finansal kuruluşlara ilişkin düzenlemeleri gerçekleştiren, bu şirketlerin kuruluşları ve faaliyet geçmelerine, esas sözleşme değişikliklerine ve pay devirlerine izin vermeye yetkili, idari ve mali özerkliğe sahip bağımsız idari otoritedir.
- *Ticaret Bakanlığı*; holdinglerin kuruluşu ve esas sözleşme değişikliklerini onaylayan resmi kurumdur.



³ 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.

YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş. A Blok
L. No: 33
Etiler, Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sic. No: 27889
62 0010
www.unlu.com.tr

UNLU & Co
Unlu Securities Holding A.Ş.

- *Kişisel Verileri Koruma Kurumu*; özel hayatın gizliliği ile temel hak ve özgürlüklerin korunması kapsamında, kişisel verilerin korunmasını sağlamak ile sorumlu idari ve mali özerkliğe sahip resmi kurumdur.
- *Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı*; istihdamdan, çalışanların hak ve ücretlerinden ve mesleki sağlık ve güvenliğinden sorumlu resmi kurumdur.
- *Hazine ve Maliye Bakanlığı*; maliye ve ekonomi politikalarının hazırlanmasına yardımcı olan ve bu politikaları uygulayan resmi kurumdur.
- *Rekabet Kurumu*, rekabeti sınırlayan anlaşma, uyumlu eylem ve teşebbüs birliği karar ve eylemlerinin engellenmesi ve belirli şartların varlığında bu nitelikteki anlaşma, uyumlu eylem ve kararlara yönelik muafiyet verilmesi, hâkim durumun kötüye kullanılmasının engellenmesi, birleşme ve devralmaların denetimini yapan bağımsız olarak görev yapan ve Ticaret Bakanlığı'na bağlı resmi kurumdur.
- *Mali Suçları Araştırma Kurulu*, Hazine ve Maliye Bakanlığı'na bağlı olarak suç gelirlerinin aklanması ve terörün finansmanı ile etkili bir şekilde mücadele ederek etkin bir ekonomi ve güvenli bir toplum oluşmasına katkıda bulunan; suç gelirlerinin aklanması, terörizmin finansmanının önlenmesi ve tespitine yönelik olarak politika oluşturmak, düzenleme yapmak, hızlı ve güvenilir bir şekilde bilgi toplamak ve analiz etmek, araştırma ve inceleme yapmak, toplanan bilgi ve sonuçları ilgili makamlara iletmekle görevli resmi kurumdur.

Şirket ve Bağlı Ortaklıklar'ın yürüttüğü faaliyetlerin tabi olduğu kanuni düzenlemeler sıklıkla değişikliğe uğramaktadır. Şirket ve Bağlı Ortaklıklar, mevcut mevzuat hükümlerinde yapılacak değişikliklere uyum sağlamak açısından gerekli adımları atmakta olup bu uyumluluğun sağlanması için yapılması gereken ek masrafların, Şirket ve Bağlı Ortaklıklar'ın finansal durumunu etkileyecek büyüklükte olmayacağı düşünülmektedir. Lütfen "*İhraççı'nın içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler*" bölümünü gözden geçiriniz. Mevzuata ilişkin bu bölümler, herhangi bir hukuki mütalaa niteliğinde olmayıp Şirket ve Bağlı Ortaklıklar'ın faaliyetleri ile ilgili tüm mevzuatla birlikte bir bütün teşkil edecek şekilde yatırımcılara yalnızca genel bir fikir vermek üzere hazırlanmıştır.

Holdinglelere İlişkin Mevzuat

Holdingleler, başlıca faaliyet amaçları başka işletmelere katılmak olan şirketler olup, TTK'ya ilişkin çeşitli düzenlemeler ve Ticaret Bakanlığı'nın çeşitli düzenlemelerine tabidirler.

Anonim ve Limited Şirketlerin Sermayelerini Yeni Asgari Tutarlara Yükseltmelerine ve Kuruluşu ve Esas Sözleşme Değişikliği İzne Tabi Anonim Şirketlerin Belirlenmesine İlişkin Tebliğ uyarınca anonim şirket şeklinde kurulan holdinglelerin kuruluş ve esas sözleşme değişiklikleri, Ticaret Bakanlığı'nın iznine tabidir. Ancak, kayıtlı sermaye sistemine kabul edilen SPKn'ye tabi halka açık anonim şirketlerin kayıtlı sermaye tavanı içinde yapacakları sermaye artışlarında Ticaret Bakanlığı'nın izni aranmaz. Ticaret Bakanlığı izninin, şirket kuruluşunda tescil başvurusundan önce, esas sözleşme değişikliklerinde ise genel kurul tarihinden önce alınması gerekir. Bu izin alınmadan gerçekleştirilen kuruluş veya esas sözleşme değişikliği işlemleri ticaret sicili müdürlüğünde tescil edilemez.

TTK uyarınca diğer anonim şirketler için kanuni yedek akçe teşkil eden kalemler, holdingleler bakımından iradi yedek akçe teşkil etmektedir. TTK uyarınca anonim şirketler, yıllık kârın %5'ini, ödenmiş sermayelerinin %20'sine ulaşıncaya dek genel kanuni yedek akçe olarak ayırır. %20'lik bu

YANILIKLI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 27 Mayıs 2018
 63
 ONLU & Co
 Onlu Yatırım Holding A.Ş.

sınıra ulaşıldıktan sonra da; i) yeni payların çıkarılması dolayısıyla sağlanan primin, çıkarılma giderleri, itfa karşılıkları ve hayır amaçlı ödemeler için kullanılmamış bulunan kısmı, ii) iskat sebebiyle iptal edilen pay senetlerinin bedeli için ödenmiş olan tutardan, bunların yerine verilecek yeni senetlerin çıkarılma giderlerinin düşülmesinden sonra kalan kısmı ve iii) pay sahiplerine %5 oranında kâr payı ödendikten sonra, kârdan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın %10'u genel kanuni yedek akçeye eklenir. Ayrıca anonim şirketlerde genel kanuni yedek akçe, sermayenin veya çıkarılmış sermayenin yarısını aşmadığı takdirde, sadece zararların kapatılması, işlerin iyi gitmediği zamanlarda işletmeyi devam ettirmeye veya işsizliğin önüne geçmeye ve sonuçlarını hafifletmeye elverişli önlemler alınması amaçları için kullanılabilir. Nitekim başlıca amacı başka işletmelere katılmaktan olan holding şirketler, kârdan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın %10'unu kanuni yedek akçeye eklemek zorunda olmadıkları gibi, genel kanuni akçenin kullanabileceği amaçlar bakımından da sınırlandırılmamışlardır.

Verilerin Korunması

Türkiye'de kişisel verilerin korunması hakkındaki ilk özel kanun olan Veri Koruma Kanunu 7 Nisan 2016 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Veri Koruma Kanunu, Avrupa Birliği'nin 95/46/EC sayılı Veri Koruma Direktifi örnek alınarak hazırlanmıştır ve 5 Ekim 2016 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, kişisel verilerin hukuka aykırı şekilde toplanması, işlenmesi ve iletilmesini, TCK kapsamındaki hapis cezaları da dâhil olmak üzere, bir dizi idari para cezalarına ve cezai yaptırımlara bağlamıştır.

Veri Koruma Kanunu aşağıdaki önemli şartları getirmiştir:

- Kişisel veriler ancak bu verilerin konusu olan kişinin açıkça izin vermesi veya Veri Koruma Kanunu'nda belirtilen koşulların gerçekleşmesi halinde işlenebilir.
- Verilerin konusu olan kişilerin kişisel verilere erişme ve veri kontrolörüne başvurma hakkı vardır.
- Sınır aşan veri akışları için verilerin konusu olan kişilerin izni gereklidir ve bu iznin olmaması halinde, veri ihraç ve ithal edenlerin ek yükümlülükleri yerine getirmeleri zorunludur.
- Kuruluşların bilgi güvenliğini sağlamak için uygun güvenlik önlemleri almaları gerekmektedir.

Veri Koruma Kanunu, kişisel verileri işleyen tüm şirketlere (gerçek kişi müşteriler, tedarikçiler ve çalışanlar hakkındaki veriler gibi) istisnasız olarak uygulanmaktadır.

Kişisel Verileri Koruma Kurumu, Ocak 2017 tarihinde kurulmuş ve faaliyet göstermeye başlamıştır. Bu kapsamda, Kişisel Verileri Koruma Kurumu'nun yetkileri aşağıdakileri içermektedir:

- Şikâyet üzerine veya ihlal iddiasını öğrenmesi durumunda re'sen görev alanına giren konularda kişisel verilerin kanunlara uygun olarak işlenip işlenmediğini incelemek.
- İlgili kişiye geri dönülemez veya geri alınması zor bir zarara yol açacağı durumda geçici önlemler almak.
- Kişisel veri işlenmesine ilişkin olarak düzenleyici işlemler yapmak.
- Kanunlarla verilen diğer görevleri yerine getirmek.

YATIRIM MENKUL
LEVİZİ
BİSK
KURUMU A.Ş.
SİRKÜLERİ
104
10.04.2021
10.04.2021

27 Mayıs 2021
UNLU & CO
Yatırım Holding A.Ş.

Kişisel Verileri Koruma Kurumu, 28 Ekim 2017 tarihinde Kişisel Verilerin Silinmesi, Yok Edilmesi veya Anonim Hale Getirilmesi Hakkında Yönetmelik'i yayımlamış olup, bu yönetmelik 1 Ocak 2018 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Kişisel Verilerin Silinmesi, Yok Edilmesi veya Anonim Hale Getirilmesi Hakkında Yönetmelik, kişisel verilerin silinmesi, yok edilmesi ve anonim hale getirilmesi hakkındaki usul ve esasları düzenlemektedir. Kişisel Verileri Koruma Kurumu, 16 Kasım 2017 tarihinde Kişisel Verileri Koruma Kurulu Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmeliği yayımlanmıştır. Kişisel Verileri Koruma Kurumu, 30 Aralık 2017 tarihinde Veri Sorumluları Sicili Hakkında Yönetmelik'i yayımlayarak, veri sorumluları sicili hakkındaki usul ve esasları tespit etmiştir. Kişisel Verileri Koruma Kurumu, bunlara ek olarak; veri sorumlularının diğer yükümlülükleri ile aydınlatma, açık rıza, açık rızanın bulunmadığı hallerde kişisel veri işleme istisnaları ve sınır aşan kişisel veri transferleri hakkındaki kuralları nasıl yorumlayacağına ışık tutan görüşler de yayımlamaktadır.

Veri Koruma Kanunu'nda, aralarında cezaların, idari para cezalarının ve tazminatların da bulunduğu çeşitli icra mekanizmaları bulunmaktadır. Veri Koruma Kanunu'nu ihlal eden veri sorumluları, hapis cezalarını da kapsayan çeşitli cezalara çarptırılabilir. Veri sorumlusunun verilerin konusu olan kişiyi usulüne uygun olarak aydınlatmaması veya verilerin konusu olan kişiden gerekli olduğu hallerde açık rıza almaması, veri güvenliğiyle ilgili yükümlülüklere uymaması, Veri Sorumluları Sicili'ne kayıt yaptırmaması veya kayıtlarını güncellememesi, bildirim yükümlülüklerine uymaması ya da zamanında uymaması veya Kişisel Verileri Koruma Kurumu kararlarını yerine getirmemesi halinde idari para cezasına çarptırılabilir. İlgili kişiler, veri sorumlularından ve veri işleyenlerden zararlarının tazminini talep etme hakkına sahiptir.

Şirket ve Veri Sorumluları Sicili'ne kaydolması gerekli Ünlü & Co Grubu şirketleri, süresi içerisinde Veri Sorumluları Sicili'ne kaydolmuş ve kişisel veri envanteri oluşturarak gerekli bildirimde bulunmuşlardır. Ayrıca uyum programı kapsamında, kullanılan tüm sözleşme (tedarikçi ve hizmet sözleşmeleri) metinleri revize edilmiş, gerekli politikalar oluşturulmuş, tüm aydınlatma yükümlülükleri yerine getirilmiştir. Teknik uyum konusunda da gerekli önlemler alınmıştır ve uygulanmaktadır. Şirket ve Bağlı Ortaklıklar'ından Ünlü Menkul Değerler ve İstanbul Varlık Yönetim, 2020 yılında kişisel verileri koruma denetimi de geçirmişlerdir.

Yatırım Kuruluşlarına İlişkin Mevzuat

Yatırım kuruluşları, yatırım hizmetleri ve faaliyetleri ile yan hizmetleri sunmak amacıyla faaliyet gösteren, SPK izni ile kurulan ve yatırım hizmetleri ve faaliyetlerini icra edebilmek için SPK'dan faaliyet izni almakla yükümlü anonim ortaklıklardır. Ünlü Menkul Değerler, SPK'dan geçmiş yıllarda almış olduğu tüm yetki belgelerini 31 Ağustos 2015 tarihinde bireysel portföy yöneticiliği, halka arza aracılık (en iyi gayret ve aracılık yüklenimi), yurt içi ve yurt dışı işlem aracılığı, portföy aracılığı (kaldıraçlı alım satım işlemleri dâhil olmak üzere), sınırlı saklama hizmeti ve yatırım danışmanlığı faaliyetleri için yenilemiştir.

Yatırım kuruluşlarının kuruluşuna, faaliyete geçmesine, faaliyetlerine ve faaliyetlerinin durdurulmasına ilişkin ilke ve esaslar, yatırım hizmet ve faaliyetleri ile yan hizmetleri ve bunları sunumu sırasında uyulacak ilke ve esaslar SPK'n ve SPK tarafından yayımlanan Yatırım Kuruluşlarının Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Tebliğ ile Yatırım Hizmetleri ve Faaliyetleri ile Yan Hizmetlere İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'de düzenlenmektedir.

Aracı kurumların esas sözleşme değişikliklerinde SPK'nın uygun görüşünün alınması zorunludur.

Portföy Yönetim Şirketlerine İlişkin Mevzuat

65

27 Mayıs 2021

ÜNLU & Co

Yatırım Holding A.Ş.

Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında portföy yöneticiliği faaliyeti, sermaye piyasası araçları, para piyasası araç ve işlemleri, vadeli işlemler ve opsiyonlar, nakit, döviz, mevduat ile SPK tarafından uygun görülen diğer varlık ve işlemlerden oluşan portföylerin yatırımcının veya portföy yöneticisinin belirleyeceği risk-getiri tercihi doğrultusunda, müşterilerle yapılacak portföy yönetim sözleşmesi çerçevesinde vekil sıfatıyla yönetilmesini ifade eder. Portföy yönetim şirketleri, ana faaliyet konusu fonların kurulması ve yönetimi olan ve anonim ortaklık şeklinde kurulan sermaye piyasası kurumlarıdır.

Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca portföy yönetim şirketlerinin kuruluşları için SPK'dan izin alması ve portföy yöneticiliği faaliyetinde bulunabilmeleri için kuruluş sürecinin tamamlanmasının ardından SPK'dan faaliyet izni alması gerekmektedir. Ünlü Portföy Yönetimi, SPK'dan 16 Mart 2015 tarihinde portföy yöneticiliği yetki belgesi almıştır.

Portföy yönetim şirketlerinin esas sözleşme değişiklikleri SPK iznine tabidir.

Portföy yönetim şirketlerinin ortaklarına, pay devirlerine, asgari sermayesine ve sermaye yeterliliğine, yatırım fonu kurmalarına ve yönetmelerine, portföy yöneticiliği ve yatırım danışmanlığı faaliyetleri ile bunların dışında yapabilecekleri sermaye piyasası faaliyetlerine ve faaliyetleri nedeniyle teminat yatırma zorunluluklarına ilişkin usul ve esaslar SPK'n ve SPK tarafından yayımlanan Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği ile düzenlenmiştir.

Varlık Yönetim Şirketlerine İlişkin Mevzuat

Varlık yönetim şirketleri, BDDK onayı ile kurulan ve BDDK'nın faaliyet iznine bağlı olarak faaliyet gösteren, bankalar ve diğer finansal kurumların tahsili geçmiş alacaklarını satın alıp borçları yeniden yapılandırarak tekrar finansal sisteme kazandıran şirketlerdir. İstanbul Varlık Yönetim, 20 Nisan 2009 tarihinde BDDK izni ile faaliyete geçmiştir.

Varlık yönetim şirketlerinin kuruluş ve faaliyet esasları, Bankacılık Kanunu ve BDDK tarafından yayımlanan Varlık Yönetim Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Yönetmelik ile düzenlenmektedir.

Varlık yönetim şirketlerinin esas sözleşmelerinin değiştirilmesinde BDDK'nın uygun görüşü aranır ve BDDK tarafından uygun görülmeyen değişiklik tasarıları genel kurulda görüşülemez ve söz konusu esas sözleşme değişiklikleri ticaret siciline tescil edilemez.

İşyeri Açma ve Çalıştırma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik

İşyeri Açma ve Çalıştırma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik, bir istisna söz konusu olmadığı müddetçe işletmelerin, işyerinde faaliyete başlamadan önce ofisler, mağazalar, şirket merkezleri ve depolar gibi işyerleri için bir işyeri açma ve çalışma ruhsatı almasını zorunlu kılmaktadır. Şirket'in yürütmekte olduğu faaliyetleri de söz konusu yönetmelik kapsamındaki yükümlülüklerine tabidir. Bu nedenle Şirket'in işyeri açma ve çalışma ruhsatı alması gerekmektedir. Şirket'in, Ahi Evran Caddesi, No: 21 Polaris Plaza, Kat 1, Maslak, Sarıyer, 34485 İstanbul adresinde bulunan Şirket merkezi için işyeri açma ve çalışma ruhsatı başvurusu 10 Mart 2021 tarihinde yapılmış olup başvuru süreci devam etmektedir. Aynı zamanda, Şirket'in bağlı ortaklıklarından olan Ünlü Portföy Yönetimi, İstanbul Varlık Yönetim ve DU Finansal Danışmanlık'ın Şirket ile aynı adreste bulunan merkezleri için de işyeri açma ve çalışma ruhsatı başvuruları yapılacak olup başvuru süreci Şirket tarafından takip edilmektedir.

66

27 Mart 2021

ÜNLÜ PORTFÖY YÖNETİMİ
İSTANBUL VARLIK YÖNETİMİ VE
DU FİNANSAL DANIŞMANLIK A.Ş.

Handwritten signature of a representative

6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar:

Şirket'in temelleri, 1996 yılında birleşme ve devralmalar danışmanlığı yapan bir şirket olarak kurulan Dundas Ünlü ve Company Müşavirlik Limited Şirketi'ne dayanmaktadır.

Yabancı yatırımcıların, Türk piyasalarında gerçekleştirmeyi hedeflediği yatırımlara danışmanlık hizmeti başta olmak üzere çeşitli finansal danışmanlık hizmetleri sunmak için kurulan ve Şirket'in temelini oluşturan Dundas Ünlü ve Company Müşavirlik Limited Şirketi 1996 yılında İstanbul'da faaliyetlerine başlamıştır. Dundas Ünlü ve Company Müşavirlik Limited Şirketi, Türkiye'de şirket satın alma ve birleşmeleri alanındaki ilk işlemlerde danışman olarak rol alan ve bu alanın Türkiye'de gelişimine katkı sağlayan kuruluşlardan biri olarak sektörde yer almıştır. Kurulduğu ilk günden beri birleşme ve devralma işlemlerinde, tüketici ürünlerinden perakendeye, sanayiden altyapıya kadar birçok farklı alanda hizmet veren yerli ve yabancı şirketlere birleşme ve devralma projeleri kapsamında danışmanlık yapmıştır.

Türkiye'deki birleşme ve devralmalarda rol almış olan Dundas Ünlü ve Company Müşavirlik Limited Şirketi, 2002 yılında Türkiye'de yatırım hizmetleri alanında faaliyet gösteren bir aracı kurum olan Işıklar Menkul Değerler A.Ş.'nin paylarını devralarak kurumsal finansman faaliyetlerini, yatırım hizmetlerini de kapsayacak şekilde genişletmiştir. Böylece, Ünlü & Co Grubu tarafından sadece birleşme ve devralma danışmanlığı kapsamında değil aynı zamanda sermaye piyasalarında da aktif bir şekilde faaliyet gösterilmeye başlanmıştır. Devir işleminin ardından SPK'dan alınan izin sonrasında Işıklar Menkul Değerler A.Ş.'nin unvanı Dundas Ünlü Menkul Değerler A.Ş.⁴ olarak değiştirilmiştir. Bu tarihten itibaren ise Ünlü & Co Grubu'nun organizasyonları 2011 yılına kadar çatı şirket olan Dundas Ünlü Menkul Değerler A.Ş. bünyesinde yürütülmüştür.

2002 yılında Işıklar Menkul Değerler A.Ş.'nin devralınıp sermaye piyasalarına giriş yapılmasının akabinde bu kez de hizmet portföyünün genişletilmesi amacıyla 2003 yılında tahsili gecikmiş alacaklar birimi kurulmuştur. Tahsili gecikmiş alacaklar biriminin varlığı sayesinde, varlık yönetim alanına da adım atılmış ve birleşme ve devralmalar ile sermaye piyasası faaliyetlerine ek olarak, finansal hizmetlerin yeni bir alanında daha hizmet verilmeye başlanmıştır. Tahsili gecikmiş alacak birimi kuruluşundan itibaren çeşitli iş ortaklarına, varlık yönetim faaliyetleri kapsamında hem sorunlu alacakların yönetimi konusunda hem de söz konusu alacakların tahsili için çeşitli danışmanlık hizmetleri sunmuştur. Varlık yönetim için 2003 yılında başlayan danışmanlık süreci, 2005 yılında kurulan ve kurumsal tahsilat alanında hizmet veren DU Finansal Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.'nin ABD merkezli yatırım bankası Lehman Brothers'a danışmanlık hizmetleri sunulmasıyla devam etmiştir.

Yine 2003 yılında yeni ürün ve hizmetlerin sağlanması amacıyla Dundas Ünlü Menkul Değerler A.Ş.'nin bünyesinde sabit getirili menkul kıymetler birimi kurulmuştur. Ünlü & Co Grubu sermaye piyasalarındaki atılımlarına yine Dundas Ünlü Menkul Değerler A.Ş. bünyesinde 2004 yılında fon yönetimi birimini kurarak devam etmiştir.

27 Mayıs 2021



⁴ Dundas Ünlü Menkul Değerler A.Ş.'nin unvanı, 2007 yılında Standard Ünlü Menkul Değerler A.Ş. ve 2012 yılında Ünlü Menkul Değerler A.Ş. olarak değiştirilmiştir. İşbu İzahname tarihi itibarıyla ise faaliyetlerine Ünlü Menkul Değerler A.Ş. unvanı altında devam etmektedir.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. A BİOR
DUNDAS ÜNLÜ MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
67
DU Finansal Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.
UNLU & Co
Yatırım Holding A.Ş.

Ünlü & Co Grubu, 2004 yılında fon yönetim biriminin kurulmasından kısa bir süre sonra, sermaye piyasalarındaki tecrübesinden yararlanarak yine Dundas Ünlü Menkul Değerler A.Ş. çatısı altında DUA isimli sermaye fonu ve DUB isimli sabit getirili fonları da hayata geçirmiştir. Ünlü & Co Grubu, bu fonların da katkısıyla müşterilerine sunduğu hizmeti çeşitlendirmeye başlamış ve müşterilerinin yatırım konusunda finansman ihtiyaçları için yine daha çeşitli bir yelpazede portföy sunar hale gelmiştir.

Ünlü & Co Grubu, 2005 yılında Tahincioğlu Holding A.Ş.'nin çatı şirket olan Dundas Ünlü Menkul Değerler A.Ş.'ye ortak olması ile Ünlü & Co Grubu hizmet verdiği sektörlerdeki faaliyetlerini genişletmeye devam etmiştir. Yine aynı yıl içinde, Dundas Ünlü Menkul Değerler A.Ş. bünyesinde kurumsal hisse senedi satış birimi oluşturulmuş ve uluslararası pay ihraçları alanında Türkiye'de faaliyet gösteren kuruluşlardan biri halinde gelmiştir.

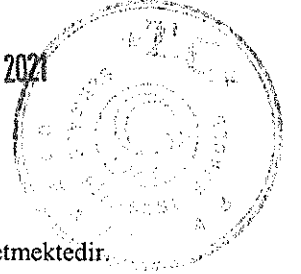
2006 yılında Ünlü & Co Grubu, Türkiye'de 15 yıl sonra gerçekleştirilen ilk özel sektör Türk Lirası tahvil ihraçlarından biri olan Altınyıldız Mensucat ve Konfeksiyon Fabrikaları A.Ş.'nin tahvil ihracına aracılık etmiştir.

2006 yılına gelindiğinde ise çatı şirket Dundas Ünlü Menkul Değerler A.Ş., danışmanı olduğu DU Private Equity isimli bir özel girişim sermayesi fonunun kuruluşuna danışmanlık yapmıştır. Ünlü & Co Grubu, aynı yıl itibarıyla yine çeşitli uluslararası kurum ve kuruluşlar ile stratejik ortaklıklar kurmuş ve alternatif yatırım danışmanlığı alanında da faaliyet gösteren oyunculardan biri haline gelmiştir. Yine 2006 yılında, Ünlü & Co Grubu'nun tarihi açısından önemli rol oynayan Güney Afrika kökenli Standard Bank of South Africa Limited ile yapılan stratejik ortaklığın ilk adımı atılmış olup, Standard Bank grubu yine stratejik ortaklık kapsamında çatı şirket Dundas Ünlü Menkul Değerler A.Ş.'nin çoğunluk paylarını Alasdair Dundas ve Tahincioğlu Holding A.Ş.'den satın alarak Dundas Ünlü Menkul Değerler A.Ş.'nin hâkim ortağı haline gelmiştir. Devir işleminin ardından SPK'dan alınan izin sonrasında Dundas Ünlü Menkul Değerler A.Ş.'nin unvanı Standard Ünlü Menkul Değerler A.Ş. olarak değiştirilmiştir. Bu devralma ile Ünlü & Co Grubu, yapılandırma sürecine girerek mevcut markalarını Standard Ünlü Menkul Değerler A.Ş. çatısı altında yeniden gruplandırmıştır. Yine aynı yıl içinde, sermaye piyasalarındaki ürün portföyünü geliştirmek ve farklı yatırım araçları sunmak gayesiyle Standard Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş.⁵ kurulmuş ve portföy yöneticiliği alanında faaliyet gösterilmeye başlanmıştır.

Standard Bank grubunun da katkılarıyla Ünlü & Co Grubu, küresel bir ağa ve özellikle borç finansmanı alanında yeni ürün çeşitlerine sahip olmuştur. 2006 yılı içinde sermaye piyasası ve yatırım danışmanlığı faaliyetleri kapsamında Türkiye'de bir özel girişim sermayesi fonu olan DU Private Equity fonun kurulmasına danışmanlık yapmıştır ve varlık yönetim alanındaki faaliyetinin temel taşlarından biri olan ve kurumsal tahsilat alanında hizmet veren DU Finansal Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. de hayata geçirilmiştir.

Ünlü & Co Grubu 2009 yılında ise varlık yönetim alanında faaliyetlerini geliştirmek adına Standard Varlık Yönetim A.Ş. ile Plato Finansal Danışmanlık Servisleri A.Ş.'yi kurmuştur. Varlık yönetim

27 Mayıs 2021



⁵ İşbu İzahname tarihi itibarıyla ise faaliyetlerine Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş. unvanı altında devam etmektedir.

bazında kurumsal müşterilere yönelik çözümler ve danışmanlık hizmetleri sunan Ünlü & Co Grubu, Plato Finansal Danışmanlık Servisleri A.Ş. ile artık perakende ve mikro KOBİ düzeyinde tahsili gecikmiş alacak portföylerine de tahsilat yönetim danışmanlığı hizmeti sunmaya başlamıştır.

2011 yılında ise Ünlü & Co Grubu'nun bünyesinde bir kez daha yeniden yapılanma söz konusu olmuş; bu yapılanma sonucu Ünlü Finansal Yatırımlar A.Ş.⁶ kurulmuş ve grubun yeni çatı şirketi haline gelmiştir. Ünlü Finansal Yatırımlar A.Ş. bunun akabinde Standard Varlık Yönetim A.Ş.⁷'nin de paylarını satın alarak şirketin hâkim ortağı konumuna gelmiş olup şirketin unvanı bunun üzerine İstanbul Varlık Yönetim A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

2011 yılında yeni sektörlere açılmak isteyen Ünlü & Co Grubu, teknoloji firmalarına kuruluş aşamasında girişim sermayesi sağlamak üzere kurulan 212 Capital Partners'ın danışman kurucu ortağı olarak yer almış ve yazılım, sosyal oyunlar, e-ticaret, mobil, sosyal medya ve bulut bilişim gibi dikey pazarlarda girişimde bulunmak isteyen firmalara destek sağlamıştır.

Ünlü & Co Grubu, 2012 ve 2013 yılları arasında değişim ve dönüşümünü devam ettirmiş ve Ünlü Finansal Yatırımlar A.Ş. vasıtasıyla Standard Ünlü Menkul Değerler A.Ş.'nin çoğunluk hisselerini Standard Bank grubundan devralarak Standard Ünlü Menkul Değerler A.Ş.'nin unvanını SPK'dan alınan izin ile Ünlü Menkul Değerler A.Ş. olarak değiştirmiştir.

2014 ve 2016 döneminin dönüm noktalarından biri, 2015 yılında Ünlü & Co Grubu ile Standard Bank grup arasındaki ortaklığın yeniden yapılandırılması ve Ünlü Finansal Yatırımlar A.Ş.'nin, Ünlü Yatırım Holding A.Ş.'ye dönüştürülmesi oldu. Standard Bank Group ile geçmiş yıllardan beri sürdürülen stratejik ortaklık, 2015 yılında Standard Bank grubunun Ünlü Yatırım Holding A.Ş.'ye ortak olması ile bu sefer de holding bünyesinde kendisine yer bulmuştur. Ünlü & Co Grubu, aynı yıl sermaye piyasalarında bireysel yatırımcılara ürünler sunmak ve yatırım fırsatlarını çeşitlendirmek üzere menkul değerler şirketi Ünlü Menkul Değerler A.Ş. bünyesinde bireysel aracılık ve finansal danışmanlık birimini kurmuştur. 2016 yılında ise Ünlü & Co Grubu stratejik ortaklıklarına bir yenisini eklemiş ve sağlık alanında araştırmaları destekleyen vakıf fonlarından olan Birleşik Krallık merkezli the Wellcome Trust ile ortaklık kurmuştur. Ünlü Yatırım Holding A.Ş. bünyesinde gerçekleşen ortaklık hem Ünlü & Co Grubu'nun sermaye yapısını güçlendirmiş hem de bölgesel yatırımlar için kaynak yaratılmasına da destek olmuştur.

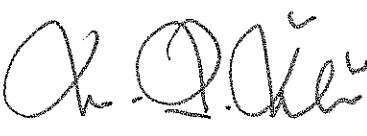
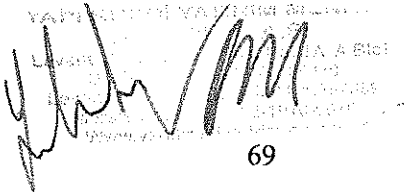
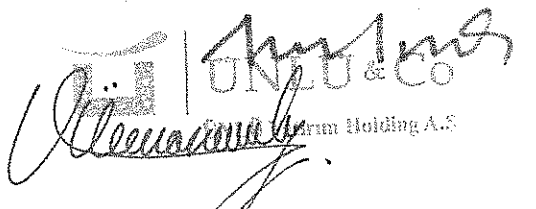
Ünlü & Co Grubu 2016 yılında ABD'de de faaliyet göstermek üzere izin alan ilk Türk aracı kurum olmuş ve New York merkezli Unlu Securities Inc. şirketini kurmuştur. Unlu Securities Inc., ABD'de gerekli yasal izinlerin tamamlanmasını müteakip sermaye piyasalarında aracı kurum lisansı ile faaliyete başlamıştır. Unlu Securities Inc., sahip olduğu dar yetkili aracı kurum lisansı sayesinde ABD

27 Mayıs 2021



⁶ İşbu İzahname tarihi itibarıyla ise faaliyetlerine Ünlü Yatırım Holding A.Ş. unvanı altında devam etmektedir.

⁷ İşbu İzahname tarihi itibarıyla ise faaliyetlerine İstanbul Varlık Yönetim A.Ş. unvanı altında devam etmektedir.




69

piyasalarında menkul kıymetlerin pazarlanması, satışı, SGMK ile pay senetlerine ilişkin özel emirlerin yerine getirilmesi ve bağlı üçünü tarafların araştırma raporlarının dağıtımına yetkilidir.⁸

2017 yılında ise Ünlü & Co Grubu, Ünlü Menkul Değerler A.Ş. vasıtasıyla tecrübe ve bilgi birikimini "DAHA" markası ile bireysel yatırımcıların da hizmetine sunmaya başlamış ve yatırım danışmanlığı ve aracılık hizmetleri için özel olarak tasarlanan UTRADE online platformlarıyla yatırımcılara, yurt içi ve yurt dışı sermaye piyasalarında işlemlerini gerçekleştirme fırsatını sunmuştur.

2017 yılında Ünlü & Co Grubu, mevcut portföyüne bir yeni yatırım sektörü daha eklemek için Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş.'nin bünyesinde bulunan gayrimenkul fonunu 45 milyon TL'lik bir yatırımla hayata geçirmiştir.

Ünlü Menkul Değerler A.Ş., Türkiye'de son 10 yılda gerçekleşmiş en büyük birincil halka arz olan Şok Marketler Ticaret A.Ş.'nin halka arzında eş global koordinatör⁹ olarak rol almıştır (Kaynak: SPK, <https://www.spk.gov.tr/Sayfa/AltSayfa/895>). Aynı dönemde, yine Türkiye'nin ilk paya dönüştürülebilir tahvil ihracını (Kaynak: Dünya Gazetesi, <https://www.dunya.com/finans/haberler/turkiyenin-ilk-paya-donusturulebilir-tahvil-ihraci-gerceklesti-haberi-399863>) ve ilk tarım alacaklarına dayalı varlığa dayalı menkul kıymet (VDMK) (Kaynak: TSPB, <https://www.tspb.org.tr/tr/4-tspb-sermaye-piyasaları-odulleri-sahiplerini-buldu/>) da gerçekleştirmiştir. Ünlü & Co Grubu 2019 yılında ise Unlu Securities UK Limited unvanıyla, Birleşik Krallık'ta gerekli izinlerin tamamlanmasını müteakip sermaye piyasalarında aracı kurum olarak hizmet vermeye başlamıştır. Unlu Securities UK Limited ile Birleşik Krallık'ta faaliyet gösteren borç yatırım fonları ile ilişki kurulması ve yurt içinde finansman ihtiyacı bulunan kuruluşlara alternatif finansman kanalları sağlanması için faaliyetler yürütülmektedir.¹⁰

Ünlü & Co Grubu, 2020 yılında hizmet verdiği tüm sektörlerde faaliyetlerine devam etmiş ve söz konusu dönemde Türkiye'nin gıda, ambalaj ve maden başta olmak üzere birçok sektörde birleşme ve devralma projelerinde finansal danışman olarak yer almış ve yurt dışında yerleşik kurumsal yatırımcılarının sermaye piyasasına girişine aracılık etmiştir.



⁸ 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 bulunmamasıyla 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.

⁹ Ünlü Menkul Değerler A.Ş., yurt dışında satışı da içeren bu halka arz işleminde, yurt dışı aracı kurumlar ile birlikte aracılık sözleşmesine taraf olmuş ve yurt dışı satışta yetkili aracı kurumlar arasında rol almıştır.

¹⁰ 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 bulunmamasıyla 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.

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page. The stamp on the right reads 'ÜN LÜ & CO MENKUL DEĞERLER A.Ş.' and 'SAYI: 270'. The stamp on the left reads 'ÜN LÜ & CO MENKUL DEĞERLER A.Ş.' and 'SAYI: 270'.