



Ünlü Yatırım Holding Anonim Şirketi

Halka Arz Fiyat Tespit Raporuna İlişkin Değerlendirme Raporu – I

31 Aralık 2021

İÇİNDEKİLER

DEĞERLENDİRME RAPORUNUN AMACI.....	5
1. HALKA ARZA İLİŞKİN ÖZET BİLGİ	6
2. 27 MAYIS 2021 TARİHİNDE KAP'TA YAYIMLANAN FİYAT TESPİT RAPORU.....	6
2.1. İndirgenmiş Nakit Akımları (İNA) Analizi	6
2.2. Piyasa Çarpanları Analizi	7
2.2.1 Fiyat / Kazanç Çarpanı Yöntemi	7
2.2.2 Fiyat / Defter Değeri Çarpanı Yöntemi	8
2.3. Değerleme Yöntemleri Sonucu	9
3. HALKA ARZ SONUÇLARI.....	10
4. HALKA ARZ SONRASI FİNANSAL VE OPERASYONEL PERFORMANS	10
5. HALKA ARZ SONRASINDA YAŞANAN FİYAT HAREKETLERİ	11

Tablolar

Tablo 1: Halka Arz Özet Bilgileri	6
Tablo 2: İNA Tablosu	7
Tablo 3: Benzer Şirketler F/K Çarpanı.....	8
Tablo 4: F / K Çarpanına göre Özsermaye Değeri Hesabı	8
Tablo 5: Benzer Şirketler F / DD Çarpanı	8
Tablo 6: F / DD Çarpanına göre Özsermaye Değeri Hesabı.....	9
Tablo 7: Değerleme Yöntemleri Sonucu.....	9
Tablo 8: Halka Arz Öncesi İskonto Hesabı	9
Tablo 9: Yatırımcı Grubu Bazında Halka Arz Tahsisat, Talep ve Dağıtım	10
Tablo 10: Özet Finansallar.....	10

Şekiller

Şekil 1: Şirket'in Halka Arz Tarihinden Bugüne Pay Fiyatı ve İşlem Hacmi	11
Şekil 2: Şirket Pay Fiyatı ve BIST100 (Göreceli) Performansı	12

DEĞERLENDİRME RAPORUNUN AMACI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.06.2013 tarih ve 28685 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Pay Tebliği Seri: VII, No: 128.1 ("Tebliğ") 29. Madde 4. fıkrası uyarınca,

"Payların ilk halka arzında fiyat tespit raporunu hazırlayan halka arzda satışa aracılık eden kuruluşun, payların borsada işlem görmeye başlamasından sonraki bir yıl içinde en az iki değerlendirme raporu hazırlaması zorunludur. İki değerlendirme raporunun düzenlenmesi durumunda; ilk raporun payların borsada işlem görmeye başlamasından altı ay sonra yapılması ve ikinci rapor ile ilk rapor arasındaki sürenin asgari olarak dört ay olması ve bu raporlarda halka arz fiyatı ile borsa fiyatı arasındaki farklılıkların nedeni hakkında değerlendirmelerde bulunulması zorunludur. İki'den fazla beşten az değerlendirme raporu düzenlenmesi durumunda ise, bu raporlar arasında asgari olarak üç ay bulunması zorunludur. Bu fıkra çerçevesinde hazırlanan raporların KAP'ta ortaklığa ilişkin bölümde ve halka arzda satışa aracılık eden yetkili kuruluşun internet sitesinde yayımlanması zorunludur."

Ünlü Yatırım Holding A.Ş. ("Ünlü&Co" veya "Şirket") paylarının ilk halka arzında Tebliğ'in 29. Madde 1. fıkrası uyarınca konsorsiyum lideri Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ("Yapı Kredi Yatırım") tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu 27.05.2021 tarihinde KAP'ta yayınlanmış ve Şirket payları 07.06.2021 tarihinde işlem görmeye başlamıştır.

İşbu Değerlendirme Raporu, Fiyat Tespit Raporu'nu müteakip Tebliğ'in 29. Madde ve 4. fıkrası kapsamında hazırlanmış olup, Ünlü&Co'nun nihai halka arz fiyatı ile rapor tarihi olan 30.12.2021 tarihine kadar (30.12.2021 kapanış) oluşan borsa fiyatı arasındaki farklılıkların olası nedenleri hakkında değerlendirmeleri içermektedir.

İşbu rapor, değere ilişkin herhangi bir görüş içermemekte olup, raporda yer alan değerlendirmeler herhangi bir tavsiye niteliği taşımamaktadır.

1. HALKA ARZA İLİŞKİN ÖZET BİLGİ

Şirket'in 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'ye ait 8.263.851 TL nominal değerli toplam 45.533.009 TL nominal değerli payın 6,90TL sabit fiyattan halka arzına ilişkin İzahnamesi ve Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun 27.05.2021 ve 52/802 sayılı toplantısında onaylanmıştır.

Şirket'in paylarının halka arzı kapsamında 1 TL nominal değerli payın 6,90 TL sabit fiyattan Borsa dışında talep toplama işlemleri 31 Mayıs – 1 Haziran 2021 tarihleri arasında gerçekleştirilmiştir.

Tablo 1: Halka Arz Özet Bilgileri

(TL)	
1 Adet Nominal Payın Halka Arz Fiyatı	6,90
Halka Arz Edilen Pay Adedi	45.533.009
Brüt Halka Arz Geliri	314.177.762,1

Kaynak: KAP

2. 27 MAYIS 2021 TARİHİNDE KAP'TA YAYIMLANAN FİYAT TESPİT RAPORU

27.05.2021 tarihinde KAP'ta yayımlanan Fiyat Tespit Raporu'nda Şirket'in 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 tarihli Türkiye Muhasebe Standartları'na göre hazırlanmış konsolide finansal tabloları baz alınmıştır.

Ünlü&Co'nun değerinin hesaplamasında İndirgenmiş Nakit Akımları analizi ("İNA") ve Piyasa Çarpanları analizi yöntemleri kullanılmıştır. İndirgenmiş Nakit Akımları analizine %60, Piyasa Çarpanları analizine %40 ağırlık verilerek Şirket değeri hesaplanmıştır.

İNA analizinde gelir tablosu ve bilançoya ilişkin projeksiyonlar geçmiş veriler ışığında ve şirketin iş planı doğrultusunda 2021 – 2028 yılları için hazırlanmıştır. Piyasa Çarpanları analizi yönteminde Şirket'in 2020 yıl sonu verileri kullanılmıştır.

Aracılık, finansal danışmanlık ve varlık yönetimi alanında faaliyet gösteren Ünlü Yatırım Holding, finansal sektörün bu alanındaki halka açık ulusal ve uluslararası benzer şirketler ile karşılaştırılmıştır. Değerlemeye baz oluşturacak çarpanların bulunmasında kullanılacak şirketlerin belirlenmesinde ilgili şirketlerin yatırım bankacılığındaki aktivitelerinin yoğun olmasına dikkat edilmiştir.

2.1. İndirgenmiş Nakit Akımları (İNA) Analizi

Değerleme çalışmasında, Şirket'in mevcut yapısı ve potansiyeli, sektörel beklentiler, makroekonomik tahminler de dikkate alınmıştır. Bununla birlikte, genel varsayımlar da aşağıdaki gibi sıralanmıştır:

- Şirket'in faaliyetlerini ciddi anlamda etkileyecek İzahname'de yer alan risklerin Şirket'in geçmişinde tekrarlanan türde olmaması nedeniyle projeksiyon döneminde de Şirket'in sürdürülebilirliğini etkilemeyeceği,

- Şirket yönetimi ve kilit personel kadrosunda faaliyetlere etki edebilecek bir değişikliğin olmayacağı,
- Türkiye ve Şirket'in faaliyetlerini etkileyebilecek diğer ülke ekonomilerinde ciddi dalgalanmaların yaşanmayacağı.

Firmaya serbest nakit akımları aşağıdaki tabloda gösterildiği üzere projekte edilmiştir. Terminal değer için ise terminal değer büyüme oranı 2028 sonrasındaki dönem için %7,0 olarak kullanılarak hesaplanmıştır.

Firmaya serbest nakit akımları ve terminal değer yıllara göre sabit %20,5 özsermaye maliyeti ile indirgenmiş ve net finansal borç düşülerek özsermaye değeri 1.332.569.706 TL olarak hesaplanmıştır.

Tablo 2: İNA Tablosu

(milyon TL)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Net Satışlar	317,4	392,7	485,6	609,1	723,2	831,7	931,5	1.024,6
yıllık büyüme		%24	%24	%25	%19	%15	%12	%10
FVÖK	97,5	130,5	175,7	240,1	298,6	343,4	384,6	423,0
FVÖK marjı	%30,7	%33,2	%36,2	%39,4	%41,3	%41,3	%41,3	%41,3
(-) Vergi Ödemeleri	24,4	30,0	35,1	48,0	59,7	68,7	76,9	84,6
(+) Amortisman	1,9	5,0	5,7	5,8	4,4	5,0	5,6	6,2
(-) Genel Yatırım Harcamaları	9,6	4,0	4,7	5,1	5,8	6,6	7,4	8,2
(+) Portföy Değer Düşüklüğü	26,3	32,0	38,2	45,6	51,3	59,0	66,1	72,7
(-) TGA Portföy Satın Alımları	70,0	85,0	100,0	120,0	144,0	165,6	185,5	204,0
(+) Net Borçlanma	42,0	51,0	60,0	72,0	86,4	99,4	111,3	122,4
(+) Net Faiz Geliri	-2,5	-3,9	3,6	14,8	30,4	35,0	39,2	43,1
Serbest Nakit Akışı (SNA)	61,2	95,5	143,5	205,0	261,6	300,8	336,9	370,6
İndirgeme Oranı	%20,5	%20,5	%20,5	%20,5	%20,5	%20,5	%20,5	%20,5
SNA'nın Bugünkü Değeri	671,8							
Terminal büyüme oranı	%7,0							
Terminal Değerin Bugünkü Değeri	660,8							
Özsermaye Değeri	1.332,6							

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

2.2. Piyasa Çarpanları Analizi

Şirket'in özsermaye değeri hesaplanırken Fiyat / Kazanç ve Fiyat / Defter Değeri çarpanları yöntemleri kullanılmıştır. İki yonteme eşit ağırlık verilmiştir. Dikkate alınan benzer firmaların detayları benzer şirketler başlığı altında bulunmaktadır. Benzer şirketlerin çarpanları 5 Nisan 2021 itibarıyla "Bloomberg" platformundan elde edilmiştir.

2.2.1 Fiyat / Kazanç Çarpanı Yöntemi

F / K, halka açık benzer şirketlerin güncel özsermaye değerlerinin ilgili şirketlerin 31.12.2019 – 31.12.2020 tarihleri arasında hesaplanan 12 aylık döneme ait “Net Kar” değerlerine bölünmesiyle hesaplanmıştır. Bu değerlendirme yönteminde Şirket’in 2020 yılına ait 12 aylık dönemdeki Net Kar verisi kullanılmıştır. Halka açık benzer şirketler için aşağıda yer alan F / K çarpanları kullanılmıştır.

Tablo 3: Benzer Şirketler F/K Çarpanı

Şirket	F / K
Lazard	12,5x
Evercore	14,7x
Moelis & Co	19,7x
Banco BTG Pactual	16,3x
PJT Partners	16,9x
Houlihan Lokey	17,3x
Gedik Yatırım	16,6x
İş Yatırım	6,5x
İnfo Yatırım	10,1x
Osmanlı Yatırım	13,2x
Global Menkul Değerler	13,9x
Minimum	6,5x
Ortalama	14,3x
Medyan	14,7x
Maksimum	19,7x

Kaynak: Bloomberg, 5 Nisan 2021 tarihi itibarıyla

Benzer şirketler F/K çarpanına göre özsermaye değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Tablo 4: F / K Çarpanına göre Özsermaye Değeri Hesabı

	(TL)
Net Kar (2020)	61.298.522
Benzer Şirketler F / K Çarpanı Medyanı (x)	14,7x
Hesaplanan Özsermaye Değeri	899.175.651

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

2.2.2 Fiyat / Defter Değeri Çarpanı Yöntemi

F / DD çarpanı, halka açık benzer şirketlerin güncel özsermaye değerlerinin ilgili şirketlerin 31.12.2020 tarihindeki defter değerlerine bölünmesiyle hesaplanmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde Şirket’in 2020 yılsonuna ait defter değeri verisi kullanılmıştır. Halka açık benzer şirketler için F / DD çarpanları aşağıda özetlenmiştir.

Tablo 5: Benzer Şirketler F / DD Çarpanı

Şirket	Güncel F / DD
Lazard	5,2x

Evercore	4,5x
Moelis & Co	7,5x
Banco BTG Pactual	3,2x
PJT Partners	10,7x
Houlihan Lokey	3,5x
Gedik Yatırım	7,4x
İş Yatırım	3,2x
İnfo Yatırım	5,2x
Osmanlı Yatırım	7,5x
Global Menkul	4,2x
Minimum	3,2x
Ortalama	5,6x
Medyan	5,2x
Maksimum	10,7x

Kaynak: Bloomberg, 5 Nisan 2021 tarihi itibarıyla

Tablo 6: F / DD Çarpanına göre Özsermaye Değeri Hesabı

	(TL)
Ana Ortaklığı Ait Özkaynaklar (31.12.2020)	244.644.747
Benzer Şirketler F / DD Çarpanı Medyanı (x)	5,2x
Hesaplanan Özsermaye Değeri	1.262.902.495

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

2.3. Değerleme Yöntemleri Sonucu

Değerleme çalışmasında İndirgenmiş Nakit Akışları Yöntemi ve Piyasa Çarpan Analizi yöntemleri %60 – %40 ağırlıklandırılarak nihai değer tespit edilmiştir. Piyasa Çarpan Analizi içerisinde Fiyat / Kazanç ve Fiyat / Defter Değeri eşit ağırlıklandırılmıştır

Analiz sonucunda bulunan özsermaye değerleri aşağıda yer almaktadır.

Tablo 7: Değerleme Yöntemleri Sonucu

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

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

%60 – %40 ağırlıklandırma ile Şirket'in ortalama halka arz öncesi özsermaye değeri 1.231.957.453 TL olarak hesaplanmıştır. Halka arz öncesi fiyattan hesaplanan iskonto oranı aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Tablo 8: Halka Arz Öncesi İskonto Hesabı

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

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

Değerleme yöntemleri ile hesaplanan halka arz öncesi özsermaye değeri üzerinden, %22,9 halka arz öncesi iskonto oranı uygulanarak, halka arz fiyatı hisse başına 6,90 TL olarak hesaplanmıştır.

3. HALKA ARZ SONUÇLARI

Ünlü&Co'un 31 Mayıs – 1 Haziran 2021 tarihleri arasında gerçekleştirilen talep toplama sürecinde her biri 1 TL nominal değerli pay başına nihai halka arz fiyatı 6,90 TL olarak belirlenmiştir. Şirket, UNLU hisse koduyla 7 Haziran 2021'de Yıldız Pazar'da işlem görmeye başlamıştır.

Halka arz sonuçları Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ("KAP") 2 Haziran 2021 tarihinde açıklanmıştır. Buna göre 6,90 TL'den sermaye artışı yoluyla halka arz edilen 37.269.158 TL ve ortak satışı yoluyla halka arz edilen 8.263.851 TL olmak üzere toplam 45.533.009 TL nominal değerli payların tamamı satılmıştır.

Halka arz fiyatı üzerinden gelen talep, halka arz tahsisatı ve dağıtım bilgisi yatırımcı grubu bazında aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Tablo 9: Yatırımcı Grubu Bazında Halka Arz Tahsisat, Talep ve Dağıtım

Yatırımcı Grubu	Planlanan Tahsisat		Talep			Dağıtım		
	Lot	Oran	Kişi Sayısı	Lot	Oran	Kişi Sayısı	Lot	Oran
Yurt İçi Bireysel	22.766.505	%50,00	21.123	19.675.126	%37,06	20.717	19.643.745	%43,14
Yurt İçi Kurumsal	18.213.204	%40,00	71	24.638.521	%46,41	71	21.150.134	%46,45
Yurt Dışı Kurumsal	4.553.300	%10,00	4	8.769.704	%16,52	4	4.739.130	%10,41
Toplam	45.533.009	%100,00	21.198	53.083.351	%100,00	20.792	45.533.009	%100,00

Kaynak: KAP

4. HALKA ARZ SONRASI FİNANSAL VE OPERASYONEL PERFORMANS

Şirket'in paylarının 7 Haziran 2021 tarihinde Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamasının ardından 2021 yılı 9 aylık finansal verilerini açıklamıştır. Şirket'in Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) doğrultusunda hazırlanan finansal tablolara ilişkin özet bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Tablo 10: Özet Finansallar

(milyon TL)	2018	2019	2020	9.2020	9.2021	2021 Değişim
Net Gelir	160,8	173,9	241,8	149,8	198,4	32%
Faaliyet Gideri	128,1	140,5	186,3	121,5	155,2	28%

Esas Faaliyet Kârı	32,7	33,4	55,5	28,3	43,1	53%
Net Kar	-4,7	12,8	61,3	11,5	35,8	211%

(milyon TL)	2018	2019	2020	09.2021
Dönen Varlıklar	300,4	276,8	400,1	602,6
Duran Varlıklar	179,6	206,1	202,5	207,3
Toplam Varlıklar	480	482,9	602,6	809,9
Kısa Vadeli Yükümlülükler	197,2	183	277,7	215,0
Uzun Vadeli Yükümlülükler	92,8	91,9	80,2	59,5
Ana Ortaklığı Ait Özkaynaklar	190,1	208	244,6	535,4

Fiyat Tespit Raporunda 2020 yılında 241,8 mn TL olan Net Gelirin 2021 yılında %31 artış göstererek 317,4 mn TL'ye ulaşması tahmin edilmektedir. Şirket'in Net Geliri 2021'in ilk 9 aylık döneminde 2020'nin aynı dönemine göre %32 artış göstermiş olup bu artış Fiyat Tespit Raporunda tahmin edilen artış ile uyumludur.

2020 yılında ilk 9 aylık Net Gelir 149,8 mn TL olup, 2020 yılında elde edilen 241,8 mn TL'lik Net Gelirin %62'sini oluşturmaktadır. 2021 yılında Şirket'in 9 aylık Net Geliri 198,4 mn TL olup, Fiyat Tespit Raporunda 2021 yılı için tahmin edilen 317,4 mn TL'lik Net Gelirin %63'ü seviyesindedir. 9 aylık net gelirlerin yıllık net gelirlere oranı, Fiyat Tespit Raporunda tahmin edilen 2021 yılı Net Gelirine göre, 2020 ve 2021 yıllarında benzer seviyededir.

2021 yılı ilk 9 aylık Faaliyet Gideri 155,2 mn TL olarak, 2020 yılı ilk 9 ayındaki 121,5 mn TL'lik Faaliyet Giderinin %28 üzerindedir. İlgili dönemde Faaliyet Giderlerinin artışı aynı dönemde Net Gelirlerdeki %32'lik artışın altında kalmıştır.

2021 yılı ilk 9 aylık Faaliyet Karı 43,1 mn TL olarak, 2020 yılı ilk 9 ayındaki 28,3 mn TL'lik Faaliyet Karının %53 üzerindedir.

2021 yılı ilk 9 aylık Net Kar 35,8 mn TL olarak, 2020 yılı ilk 9 ayındaki 11,5 mn TL'lik Net Karın %211 üzerindedir.

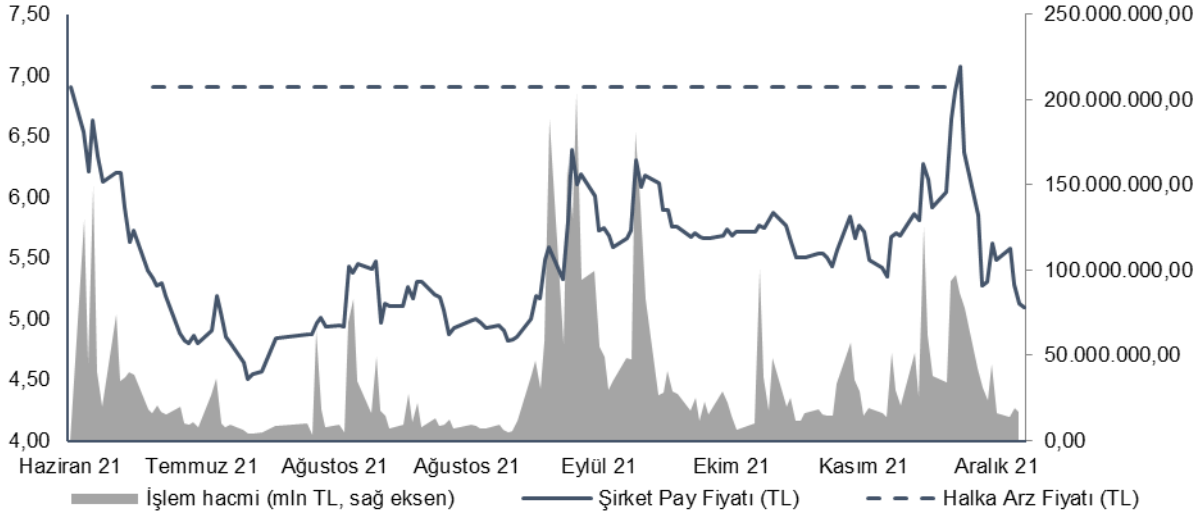
Yapılan değerlendirmelerde sektör dinamikleri nedeniyle çeyrek bazında dalgalanmalar olabileceği için yıllıklandırma yapılmamıştır.

5. HALKA ARZ SONRASINDA YAŞANAN FİYAT HAREKETLERİ

Şirket payları, Borsa İstanbul'da 7 Haziran 2021 tarihinde 6,90 TL fiyattan işlem görmeye başlamıştır. Şirket paylarının 30 Aralık 2021 tarihindeki borsa kapanış fiyatı 5,09 TL'dir.

Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren fiyat gelişimi ve işlem hacmi aşağıdaki grafikte gösterilmiştir.

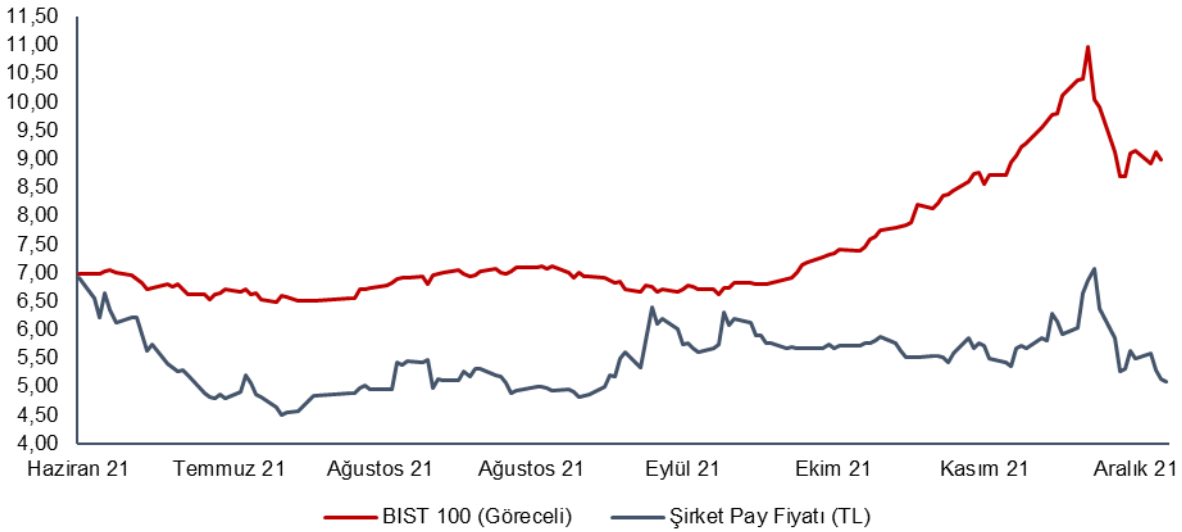
Şekil 1: Şirket'in Halka Arz Tarihinden Bugüne Pay Fiyatı ve İşlem Hacmi



Kaynak: Rasyonet

Şirket pay fiyatının BIST100 endeksine göre performansı aşağıdaki grafikte karşılaştırmalı olarak gösterilmiştir.

Şekil 2: Şirket Pay Fiyatı ve BIST100 (Göreceli) Performansı



Kaynak: Rasyonet

7 Haziran 2021 tarihinde 1,00 TL nominal değerli pay başına 6,90 TL halka arz fiyatı ile Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlayan Şirket, 30 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 5,09 TL seviyesindeki fiyatıyla kapanmıştır. Şirket payları işlem görmeye başlamasından bir iş günü önce, 4 Haziran 2021 tarihinde 1.432,93 seviyesinde kapanan BIST100 endeksi 30 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 1.863,65 seviyesinde kapanmıştır.

7 Haziran 2021 – 30 Aralık 2021 tarihleri arasında Şirket pay fiyatı %26,2 oranında azalış, BIST 100 endeksine göre ise %43,3 azalış göstermiştir.