ÜNLÜ & Co

ÜNLÜ MENKUL DEĞERLER A.Ş. ("ÜNLÜ Menkul")

ARAŞTIRMA VE DEĞERLEME HİZMETLERİ PROSEDÜRÜ

Yürürlük Tarihi: 19.03.2021

MADDE NO.	İÇİNDEKİLER	SAYFA
1.	AMAÇ	2
2.	KAPSAM	2
3.	TANIMLAR	2
4.	ARAŞTIRMA HİZMETLERİNİN KAPSAMI VE İŞLEYİŞİ	3, 4
5.	GENEL YATIRIM TAVSİYESİ SUNULMASI, BİREYSEL PORTFÖY YÖNETİCİLİĞİ, YATIRIM DANIŞMANLIĞI, HALKA ARZ ARACILIK FAALİYETLERİNDE UYULMASI GEREKLİ İLKE VE ESASLAR	5, 6, 7
6.	DEĞERLEME HİZMETLERİNİN KAPSAMI VE İŞLEYİŞİ	7, 8
7.	DEĞERLEME HİZMETLERİNDE UYGULANACAK İLKE VE ESASLAR	8
8.	ARAŞTIRMA BİRİMİ VE KURUMSAL FİNANSMAN DANIŞMANILIK BİRİMİ PERSONELİNİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI	8, 9, 10
9.	MUHAFAZA	10
10.	İLGİLİ MEVZUAT	10
11.	REVİZYONLAR	10
12.	EK-1 GAYRİMENKUL DIŞINDAKİ VARLIKLARIN SERMAYE PİYASASI MEVZUATI KAPSAMINDAKİ DEĞERLEMELERİ İÇİN HAZIRLANAN RAPORLARDA BULUNMASI GEREKEN ASGARİ UNSURLAR	11, 12, 13

1. AMAÇ

ÜNLÜ Menkul Değerler A.Ş. ("ÜNLÜ Menkul")'nin;

1.1. faaliyetlerini etik kurallara, yürürlükteki kanun ve mevzuata ve iyi uygulama standartlarına uygun olarak yürütmesinin sağlanması;

1.2. faaliyetlerini, Sermaye Piyasası Kanunu, SPK'nın Yatırım Kuruluşları Tebliği, Yatırım Hizmetleri Tebliği ve ilgili mevzuat hükümleri gereğince yürütmesinin sağlanması;

1.3. Sermaye piyasalarının dürüst işleyişine katkı sağlaması;

1.4. Sermaye piyasası faaliyetlerini sunarken özenli ve basiretli davranması;

1.5. Sermaye piyasası faaliyetlerini yürütürken çıkar çatışmalarını önlemeye çalışması;

1.6. SPK mevzuatı kapsamındaki,

- **Genel Yatırım Tavsiyesi Sunulması** (*belli bir kişiye veya mali durumları, risk ve getiri tercihleri benzer nitelikteki bir gruba yönelik olmamak kaydıyla, bir veya daha fazla sermaye piyasası aracı veya ihraççı hakkında, müşterilere veya dağıtım kanallarına yönelik olarak hazırlanan ve sermaye piyasası araçlarının mevcut veya gelecekteki fiyat veya değerlerine ilişkin yorum da dâhil, açıkça veya zımnen bir yatırım stratejisini öneren veya tavsiye eden yönlendirici nitelikteki her türlü araştırma veya diğer bilgi sunulması*)
- **Bireysel Portföy Yöneticiliği** (*kolektif yatırım kuruluşlarının portföyleri hariç olmak üzere, finansal varlıklardan oluşan portföylerin, her bir müşteri adına, doğrudan veya dolaylı bir menfaat sağlamak üzere vekil sıfatıyla yönetilmes*i,)
- **Yatırım Danışmanlığı** *(yatırımcı talebi doğrultusunda veya yatırımcı talebi olmaksızın sermaye piyasası araçları ile bunları ihraç eden ortaklık ve kuruluşlar hakkında, belli bir kişiye veya mali durumları, risk ve getiri tercihleri benzer nitelikteki bir gruba yönelik olarak yönlendirici nitelikte yorum ve tavsiyelerde bulunulması)*
- **Halka Arza Aracılık** *(Sermaye piyasası araçlarının halka arzında yüklenimde bulunularak ve/veya bulunulmaksızın satışa aracılık edilmesi)*
- **Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Değerlemesi**

faaliyetlerini yürütecek olan Araştırma, Kurumsal Finansman Danışmanlık, DAHA dahil tüm satış ve pazarlama Birimlerinin iş süreçlerinin, uymaları gerekli ilke ve esaslar ile görev ve sorumluluklarının belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

2. KAPSAM

ÜNLÜ Menkul Değerler A.Ş.'nin Araştırma, Kurumsal Finansman Danışmanlık, DAHA dahil satış ve pazarlama Birimleri personeli bu prosedürü bilmeleri ve sorumluluk alanlarına göre uygulamaları gerekir.

İşbu Prosedürün kapsamı, ÜNLÜ Menkul'ün Sermaye Piyasası Kurulu'dan aldığı faaliyet izinleri çerçevesinde, Genel Yatırım Tavsiyesi Sunulması, Bireysel Portföy Yöneticiliği, Yatırım Danışmanlığı, Halka Arza Aracılık ve Gayrimenkul Dışındaki Varlıklarını Değerlemesi hizmetleri sunmasına (*bu hizmetlere ilişkin araştırma raporlarının hazırlanması dahil*) ilişkin ilke ve esaslar ile işleyişin belirlenmesidir.

3. TANIMLAR

SPK veya Kurul	: Sermaye Piyasası Kurulu'nu
ÜNLÜ Menkul	:ÜNLÜ Menkul Değerler A.Ş.'ni
Borsa/BİST	**:** Borsa İstanbul A.Ş.'ni;
Birlik / TSPB	**:** Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği'ni

Yatırım Hizmetleri Tebliği : SPK'nın III-37.1 sayılı Yatırım Hizmetleri Ve Faaliyetleri İle Yan Hizmetlere İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ 'i

Yatırım Kuruluşları Tebliği **:** SPK'nın III-39.1 sayılı Yatırım Kuruluşlarının Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Tebliği'i

ifade eder.

4.ARAŞTIRMA HİZMETLERİNİN KAPSAMI VE İŞLEYİŞİ

Tüm Araştırma Birimi personeli, ÜNLÜ Menkul'ün CEO'su ve Genel Müdürü''ne bağlı olarak çalışan Araştırma Birimi Yöneticisi'nin gözetiminde raporlarını hazırlar.

4.1 Araştırma Birimi;

a) Düzenlenmiş piyasalardaki sermaye piyasası araçlarına ilişkin işlemlerle veya diğer finansal varlıklar için bunların taşıdığı finansal riskler ilgili yatırım araştırmaları ve finansal analizler yapar ve tavsiyelerde bulunur. Söz konusu Araştırma Çalışmaları kapsamında, potansiyel yatırımcılara, müşterilere veya dağıtım kanallarına yönelik olarak, sermaye piyasası araçları veya ihraççılar hakkında bunların mevcut veya gelecekteki fiyat ve değerlerine ilişkin yorum da dahil, açıkça veya zımnen bir yatırım stratejisi de önerebilir.

b) Türkiye ekonomisine ilişkin açıklanan makro ve mikro verilerin takibini ve değerlendirmesini gerçekleştirir, dönemsel (haftalık, aylık ve yıllık) araştırma raporları hazırlar. Günlük raporlar güncel makroekonomik, politik, sektör ve şirket haberlerinin kaynak belirterek ve bu haberlere ilişkin yapılan yorumların yazılması ile oluşturulur ve her sabah saat 09:00-09:45 arasında yayınlanır. Haftalık raporlar sektörel (bankacılık gibi) verilerin yorumlanarak kısa vadeli BİST'de işlem gören pay senedi yatırım fikirlerinin özetlendiği raporlardır. Aylık raporlar ise BİST pay piyasasına ilişkin stratejinin özetlendiği ve en çok beğenilen pay senetlerinin anlatıldığı raporlardır. Periyodik raporlar dışında çeşitli sektör veya şirketler özelinde tematik çalışmalar yapılır ve bir yatırım fikri (AL, TUT, SAT) sunulan raporlar da oluşturur.

c) BİST'de işlem gören şirket ve sektör incelemesine (araştırma kapsamına alınmasına) yönelik araştırma ve analist raporlarını TSPB'nin Araştırma Ve Analist Raporları İlkeleri Yönergesi'deki ilkeleri ve standartları dikkate alarak hazırlar.

d) Dünya ekonomisindeki gelişmeleri ve çeşitli finansal ve devlet kuruluşları tarafından açıklanan ulusal ve uluslararası yorumlar ve istatistikleri takip eder ve yurtiçi para ve sermaye piyasalarına etkisi üzerine değerlendirmeler yapar.

e) Diğer yerli ve yabancı finansal kuruluşların araştırma birimleri tarafından gönderilen araştırma raporlarının takibini yapar.

f) BİST, TCMB gibi resmi kuruluşlar tarafından açıklanan ve raporlarda kullanılacak verilerin takibini günlük olarak yapar.

g) Halka açık şirketlerin finansal tablolarını inceler ve onların bulunduğu sektördeki verileri araştırır, gerektiğinde yatırımcı ilişkileri bölümüyle temasa geçer ve kendi kişisel deneyimlerini de kullanarak şirketin piyasa değeri hakkında bir öngörüde bulunur. Araştırmasının ve sonuçlarının dayanağı olan bilgi ve belgeleri olası ihtilaflarda kanıt olarak kullanmak üzere ortak alanda bulunan Araştırma Birimi'nin kullanımına tahsis edilmiş olan "Research" adlı klasörde ilgili sektör ve şirket bazında saklar.

h) Gerekli yasal koşulların (*izin ve yetki belgelerinin alınması, müşteriyle yatırım danışmanlığı çerçeve sözleşmesi imzalanması, yatırım danışmanlığına ilişkin ilkeleri tanıtıcı formun müşteriye sunulması gibi*) yerine getirilmesi kaydıyla, yatırımcının talebi doğrultusunda veya yatırımcı talebi olmaksızın sermaye piyasası araçları ile

bunları ihraç eden ortaklık ve kuruluşlar hakkında, belli bir kişiye veya mali durumları, risk ve getiri tercihleri benzer nitelikteki bir gruba yönelik olarak da yönlendirici nitelikte yorum ve tavsiyelerde bulunur.

i) Sermaye piyasaları, araçları ve sektörler ve bunları etkileyen mevzuat, beklentiler hakkında ekonomik verileri dikkate alarak dönemsel raporlar hazırlar ve bunları gerektikçe günceller.

j) Halka arza aracılık faaliyeti kapsamında, Kurumsal Finansman Danışmanlık Biriminden bağımsız olarak şirket değerleme raporları, fiyat tespit raporları veya pay senedi analizleri hazırlar. Fiyat tespit raporlarının hazırlanması sırasında Kurulca belirlenen değerleme standartlarına uyulur. Fiyat tespit raporunda, halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlerin neden seçildiği ve bu yöntemler içerisinden fiyatın belirlenmesinde esas alınan yöntem veya yöntemlerin seçilme gerekçeleri açıklanır.

k) Raporları tam, doğru, kesin, anlaşılır ve gösterge verilerle karşılaştırmalı olarak hazırlar.

l) ÜNLÜ Menkul Kredi komitesine, belirlenen menkul kıymetlerle ilgili analiz raporu hazırlar. Komitenin uygun görmesi durumunda komiteye hazırlanan rapor ile ilgili sunum çalışması yapar.

m) ÜNLÜ Menkul'ün teminat olarak kabul edilmeyen menkul kıymetler ile ilgili müşteri talepleri hakkında araştırma ve analiz yaparak ilgili Birime raporunu sunar.

n) Günlük, haftalık ve/veya aylık yazılı basın tarafından istenen yorum ve raporları, ilgili kurumlara ≠ Mevzuat Uyum Biriminin kontrollerinden sonra gönderir ve Üst Yönetime bilgi verir.

o) ÜNLÜ Menkul'ün bilinirliğinin artırılması ve potansiyel müşterilerin ÜNLÜ Menkul'e çekilmesi amacıyla CEO veya Genel Müdür'den onay almak ve içeriği önceden onaylanması kaydıyla TV programlarına katılır, WEB tabanlı kanallara ve yazılı basında yorumda bulunur.

p) Raporları alması gerekli müşterilerin listesi DAHA ve diğer satış & pazarlama Birimlerinden alınır ve bu Birimlerden gelen geri bildirimlerle liste güncellenir. Listede ÜNLÜ Menkul çalışanları ve ÜNLÜ Menkul'ün mevcut ve potansiyel müşterileri de yer alabilir.

4.2 Mevzuat Uyum Birimi;

Hazırlanan raporları kontrol eder ve kontrollerde aşağıdaki konulara dikkat eder:

a) tarafsız bilgilendirmeyi teminen kullanılan ifadelere (sübjektif ve abartılı olmaması için) çalışmaların dayandığı kaynak ve analizlere yer verilmesi,

b) belirli bir getirinin sağlanacağına dair herhangi bir vaat veya taahhüde yer verilmemesi,

c) tahmin ve fiyat hedeflerine ulaşmakta kullanılan tüm önemli varsayımların belirtilmesi,

d) yalan, yanlış, yanıltıcı ve mesnetsiz bilgi, haber ve yorum sunulmaması,

e) sunulan yorum ve tavsiyelerin ilgili olduğu sermaye piyasası aracına ilişkin, ÜNLÜ Menkul'ün objektifliğini etkilemesi muhtemel nitelikteki tüm mevcut ve potansiyel çıkar çatışmaları veya önemli finansal çıkarların açıklanmasına ve raporlarda zorunlu uyarı notuna yer verilmesi,

f) Yatırım Danışmanlığı kapsamındaki raporlarda, SPK'nın yatırım danışmanlığına ilişkin ilkelerine ve dağıtım konusunda yabancı yatırımcıların yerleşik ve faaliyette olduğu ülkelerin mevzuatının da dikkate alınması,

Daha sonra da, kontrol edilen raporu yorum ve düzeltmelerle birlikte Araştırma Birimi Personeli'ne güncelleme için elektronik ortamda gönderir. Son kontrollerden sonra da Araştırma Birimi Personeli, mutabık kalınan nihai raporu tüm müşterilere ve potansiyel yatırımcılara eş zamanlı olarak elektronik ortamda gönderir.

5. GENEL YATIRIM TAVSİYESİ SUNULMASI, BİREYSEL PORTFÖY YÖNETİCİLİĞİ, YATIRIM DANIŞMANLIĞI, HALKA ARZA ARACILIK FAALİYETLERİNDEDE UYULMASI GEREKLİ İLKE VE ESASLAR

5.1 Genel Yatırım Tavsiyesi Sunulması

Genel yatırım tavsiyesi kapsamında düzenlenecek raporlarda aşağıdaki ilke ve esaslara uyulmalıdır:

a) Tavsiyenin yenilenme sıklığına ve varsa güncellenmesine ilişkin politikaların belirlenmiş olması halinde söz konusu politikalara ilişkin özet bilgiler ile daha önce ilan edilen politikalarda ortaya çıkan önemli değişikliklere yer verilmelidir.

b) Açık ve dikkat çekici bir şekilde, tavsiyenin dağıtım için ilk hazırlandığı tarih ile tavsiyede yer alan tüm fiyatların tarih ve zamanına yer verilmelidir.

c) Tavsiyenin, aynı sermaye piyasası aracı veya ihraççı için aynı kurum tarafından geçmiş 12 aylık sürede yayımlanmış olan tavsiyeden farklı bir yatırım stratejisini içermesi durumunda, açıkça ve dikkat çekici şekilde, bu değişikliğe, değişikliğin gerekçesine ve daha önce yayımlanan tavsiyenin tarihine yer verilmelidir.

d) Sunulan yorum ve tavsiyelerin objektifliğini etkilemesi muhtemel nitelikteki tüm ilişki ve koşulları, özellikle yorum ve tavsiyenin ilgili olduğu sermaye piyasası aracına ilişkin önemli finansal çıkarlar veya ihraççı ile olan önemli çıkar çatışmaları müşteriye açıklanmalıdır.

e) Sunulan yorum ve tavsiyelere konu ihraççı ile yetkili kuruluşun karşılıklı olarak ödenmiş sermayelerinde veya oy haklarında %1 veya daha fazla oranda sahip oldukları paylara, sahip oldukları yönetim imtiyazına, aralarındaki kredi sözleşmesi, kira kontratları gibi diğer önemli finansal ilişkiler bulunması durumunda, bunlara ilişkin bilgiler açıklanmalıdır.

Ünlü Menkul tarafından müşterilere uygunluk testi yapılması ve bu testin sonucuna göre; müşterilerin risk ve getiri tercihlerine göre sınıflandırılması ve sınıflandırılan bu gruplara yönelik araştırma raporu hazırlanması; bu raporlarda müşteri portföyünde yer alacak sermaye piyasası araçlarına yönelik standart dağılım tavsiyelerinde bulunulması; raporda tavsiye edilen sermaye piyasası araçlarının müşteriyle paylaşılması, sadece o müşterinin durumuna özel olmaması şartıyla genel yatırım tavsiyesi olarak değerlendirilecek olup, yatırım danışmanlığı faaliyeti kapsamında değildir.

5.2 Bireysel Portföy Yöneticiliği

Bireysel Portföy Yöneticiliği faaliyetlerinin yürütülmesi kapsamında, Araştırma ve DAHA Birimleri personeli, müşterilerin mali durumuna, risk-getiri tercihlerine ve yatırım süresine uygun portföyler oluşturacak ve yönetecek ve müşterinin SPK'nın ilgili düzenlemeleri uyarınca bilgilendirilmesi için aşağıdaki ilke ve esaslara uyacaktır.

a) Yatırım kararları, güvenilir gerekçe, bilgi, belge ve analizlere dayanmalı ve çerçeve sözleşme ile belirlenen yatırım ilkelerine uymalıdır. Bu bilgi ve belgeler ile alım satım kararlarına mesnet teşkil eden araştırma ve raporların Kurulun belge ve kayıt ile ilgili düzenlemelerinde belirtilen süreyle ÜNLÜ Menkul nezdinde saklanması zorunludur.

b) Araştırma raporunun konusu olan sermaye piyasası enstrümanı üzerinde herhangi bir ihraççıdan veya yatırım kuruluşundan ÜNLÜ Menkul lehine komisyon, iskonto ve benzeri menfaat sağlanıyorsa, bu durum raporda açıklanmalıdır.

c) Araştırma raporları, güvenilir gerekçe, bilgi, belge ve analizlere dayanmalıdır.

d) Alım satım kararlarına mesnet teşkil eden araştırma raporları, SPK'nın belge ve kayıt ile ilgili düzenlemelerinde belirtilen süreyle saklanmalıdır.

e) Araştırma raporları, portföyün önceden saptanmış belirli bir getiriyi sağlayacağına dair herhangi bir sözlü veya yazılı garanti vermemelidir.

f) Portföyün menfaatleriyle ÜNLÜ Menkül'ün menfaatleri arasında çatışma olan durumlarda portföy lehine davranmalıdır.

g) Yazılı, basılı veya sözlü biçimde müşterilere duyurulacak ve yatırım kararlarını etkileyebilecek nitelikte olan araştırma sonuçları, müşterilere duyurulmadan evvel ÜNLÜ Menkul veya üçüncü şahıslar lehine kullanmamalıdır.

h) Çalışmalar sırasında elde edilen bilgiler ÜNLÜ Menkul (personel dahil) veya üçüncü bir tarafın menfaati doğrultusunda kullanmamalıdır ve çıkar çatışmalarından kaçınılmalıdır.

5.3 Yatırım Danışmanlığı

Yatırım danışmanlığı faaliyetinin yürütülmesi kapsamında, Araştırma ve DAHA Birimleri personelinin, SPK'nın ilgili düzenlemeleri uyarınca aşağıdaki ilke ve esaslara uyması zorunludur.

a) Araştırma raporlarında sunulan yorum ve tavsiyelerde yatırımcıları yanıltıcı, aldatıcı, bilgi ve tecrübe eksikliklerini istismar edici, yanlış, gerçek dışı veya "en sağlam", "en iyi", "en güvenilir" gibi subjektif ve abartılı ifadelere yer verilmemelidir.

b) Yorum ve tavsiyeler özenle hazırlanmalı ve objektif olmalıdır.

c) Sunulan yorum ve tavsiyelerin güvenilir kaynak, belge, rapor ve analizlerle desteklenmeli, söz konusu kaynakların kesinliği hakkında şüphelerin bulunması durumunda bu hususa açıkça yer verilmelidir.

d) Herhangi bir sermaye piyasası aracının halka arzına ilişkin olarak yapılan yorum ve analizlerde, yatırımcıların doğru ve eksiksiz bilgilendirilmesini teminen, yayımlanmışsa izahname ve satışa ilişkin belgelerde yer alan bilgilerin kullanılmalı, aksi takdirde söz konusu halka arza ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı izahname ve satışa ilişkin diğer belgelerin yayımlanacağının belirtilmelidir.

e) Belirli bir getirinin sağlanacağına dair herhangi bir vaat veya taahhütte kesinlikle bulunulmamalıdır.

f) Her türlü öngörü, tahmin ve fiyat hedeflerine, bunların öngörü, tahmin ve fiyat hedefi olduğu açıkça belirtilmek suretiyle yer verilmeli ve bunların oluşturulmasında kullanılan tüm önemli varsayımların belirtilmelidir.

g) SPK'nın faaliyet alanına giren sonuçlanmış ya da sonuçlanmamış konular hakkında yalan, yanlış, yanıltıcı ve mesnetsiz bilgi, haber ve yorum sunulmamalıdır.

h) Yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek nitelikte olan araştırma sonuçları, yatırımcılara duyurulmadan önce ÜNLÜ Menkul (personeli dahil) veya üçüncü şahısların lehine kullanılmamalıdır.

i) Yatırımcıların yerindelik testi kapsamında elde edinilen bilgiler dikkate alınarak en uygun yatırım kararını almalarını sağlayacak yönde tavsiyede bulunulmalıdır.

j) ÜNLÜ Menkul, yatırım danışmanlığı faaliyeti sırasında sunulan yorum ve tavsiyelerin objektifliğini etkilemesi muhtemel nitelikteki tüm ilişki ve koşulları, özellikle yorum ve tavsiyenin ilgili olduğu sermaye piyasası aracına ilişkin önemli finansal çıkarlarını veya ihraççı ile olan önemli çıkar çatışmalarını müşteriye açıklamaklamalıdır.

k) Aşağıdaki konular, yorum ve tavsiye sunulan yatırımcılara, talep edlmesi durumunda açıklanmalıdır:

- Sermaye piyasası aracı için hedef fiyat belirlenmesinde kullanılan değerleme esasları ile yöntemine ilişkin yeterli özet bilgiler;
- Tavsiyede yer alan yatırım süresi de dahil "al", "sat" veya "tut" gibi ifadelerin anlamları ile yatırıma ilişkin uygun risk uyarıları ve değerlendirmede kullanılan varsayımlara ilişkin duyarlılık analizleri;
- Yorum ve tavsiyeleri hazırlayanın kimlik bilgileri,

5.4 Halka Arza Aracılık

Halka arza aracılık faaliyetlerinin yürütülmesi kapsamında, Araştırma, Kurumsal Finansman Danışmanlık ve DAHA Birimleri personelinin, SPK'nın ilgili düzenlemeleri uyarınca aşağıdaki ilke ve esaslara uyulması zorunludur.

a) Halka arz işlemleri sırasında piyasa bozucu eylem niteliğinde olabilecek faaliyetlerde bulunulmamalıdır.

b) Halka arza işlemleri sırasında kendilerine veya üçüncü şahıslara menfaat sağlanmasına imkan tanıyacak tasarruflarda bulunulmamalıdır.

c) Sermaye piyasası araçlarının halka arzı ile ilgili olarak, ilgili mevzuat ile belirlenen yükümlülüklere aykırı işlem ve faaliyetlerde bulunulmamalıdır.

d) Sermaye piyasası aracının halka arzı ile ilgili olarak, ihraççı ve/veya halka arz edenler hakkında detaylı ve dikkatli inceleme yapma konusunda en iyi gayret gösterilmelidir.

e) Halka arz fiyatının sermaye piyasası aracının gerçek değerini en doğru şekilde göstermesi yönünde azami özen gösterilmelidir. Fiyat tespit raporunun hazırlanması sırasında SPK tarafından belirlenen değerleme standartlarına uyulmalıdır. Fiyat tespit raporunda, halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlerin neden seçildiği ve bu yöntemler içerisinden fiyatın belirlenmesinde esas alınan yöntem veya yöntemlerin seçilme gerekçeleri açıklanmalıdır.

f) Halka arz sürecinde kamuya açıklanmamış bilgilerin ÜNLÜ Menkul dışında ve içinde halka arza aracılık faaliyetini yürüten birim dışındaki diğer birimlerle paylaşılması engellenmelidir.

6. DEĞERLEME HİZMETLERİNİN KAPSAMI VE İŞLEYİŞİ

Sermaye Piyasası mevzuatı kapsamında gayrimenkul dışındaki varlıkların değerlemesi ve buna ilişkin raporlar, Kurumsal Finanman Danışmanlık Birimi ve/veya Araştırma Birimi personeli tarafından hazırlanır.

Kurumsal Finansman Danışmanlık Birimi ve/veya Araştırma Birimi:

a) Değerleme çalışması talep eden müşteri ile ÜNLÜ Menkul arasında Değerleme Hizmet Sözleşmesi yapılmasını sağlar. *Sözleşme, değerlemesi gerçekleştirilecek varlık ile ilgili özet bilgileri, değerlemenin amacı ve konusunu, değerleme hizmetini gerçekleştirecek kadroyu, tarafların sorumluluklarını ve tahmini değerleme hizmet süresini içermelidir.*

b) Değerleme Hizmet Sözleşmesi imzalayan taraflara ÜNLÜ Menkul'ün "Müşterini Tanı" kurallarını uygular.

c) Müşteri kabulü, çalışmaların yürütülmesi, raporun hazırlanması ve imzalanması süreçlerinde kullanılacak kontrol çizelgeleri vb dokümanları bulundurur.

d) Birim bünyesinde, değerleme çalışmaları sırasında kullanılacak değerleme metodolojisi vb dokümanları bulundurur.

e) Değerleme raporlarının hazırlanmasında, TSPB ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından belirlenen asgari unsurları esas alır. Söz konusu asgari unsurlara işbu prosedürün Ek-1'inde yer verilmiştir.

f) Özellikli konulara ilişkin değerlemelerde uzman kişilerin görüşünü alır. Varlığın özel ihtisas, bilgi ve tecrübe gerektirip gerektirmediğine ilişkin karar Birim Yöneticisi tarafından verilir. Değerleme raporunda yer alacak uzman görüşünün yeterliliği ve uygunluğu değerlemeyi gerçekleştiren kişi ile ÜNLÜ Menkül'ün sorumluluğundadır.

g) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında değerlemeye tabi tutulacak gayrimenkul dışındaki varlıkların yurdışında olması ve değerleme hizmetinin yurtdışı kişi ve/veya kuruluşlardan alınması durumunda, yurtdışından hizmet alınacak kişiler ve/veya kuruluşların, SPK'nın belirlediği kuruluşların muadili niteliğinde olup olmadığı bilgisi ile ÜNLÜ Menkul tarafından alınan Yönetim Kurulu kararı hakkında bilgiyi ve değerleme raporunda yer verilen değerlemeyi yapan kuruluş ve/veya kişilerin eğitim ve tecrübesi ile sahip olduğu lisanslara ilişkin bilgileri kamuya açıklar.

7. DEĞERLEME HİZMETLERİNDE UYGULANACAK İLKE VE ESASLAR

Sermaye Piyasası mevzuatı kapsamında gayrimenkul dışındaki varlıkların değerlemesinde uygulanacak ilke ve esaslar aşağıdaki gibidir:

a) Değerleme çalışmasını talep eden müşteri ile ÜNLÜ Menkul arasında doğrudan veya dolaylı olarak sermaye veya yönetim ilişkisi bulunmamalıdır.

b) Bağımsızlık, tarafsızlık, mesleki özen ve titizlik olmak üzere etik ilkeler uygulanmalıdır.

c) Değerleme raporlarında asgari olarak, değerlemeyi gerçekleştiren Kurumsal Finansman Danışmanlık personelinin ve söz konusu birimin yöneticisi veya Genel Müdür'ün imzası bulunmalıdır.

d) ÜNLÜ Menkul ile müşteri arasında imzalanacak olan Değerleme Hizmeti Sözleşmesi'nde veya değerleme raporu'nda, değerlemenin sermaye piyasası mevzuatı kapsamı dışında hazırlandığına yönelik ifadeler bulunması durumunda, anılan değerleme raporu, sermaye piyasası mevzuatına tabi herhangi bir işlemde kullanılamaz. Söz konusu değerleme raporunun sermaye piyasası mevzuatına tabi olan herhangi bir işlemde kullanılması durumunda sermaye piyasası mevzuatı uygulanır.

e) ÜNLÜ Menkul ve değerlemeyi yapacak personelin, SPK'nın 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararında belirtilen niteliklere sahip olduklarına ve bağımsızlık ilkelerine uyduklarına dair beyanlarına, değerleme raporlarının ekinde yer verilir.

f) Çalışmalar sırasında elde edilen bilgiler ÜNLÜ Menkul (personel dahil) veya üçüncü bir tarafın menfaati doğrultusunda kullanmamalıdır ve çıkar çatışmalarından kaçınılmalıdır.

8. ARAŞTIRMA BİRİMİ VE KURUMSAL FİNANSMAN DANIŞMANLIK PERSONELİNİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI

Araştırma Birimi ve Kurumsal Finansman Birimi Personeli;

8.1 Lisanslama: SPK'nın lisanlamaya uygun düzenlemeleri uyarınca mesleki yeterliliğini, bilgi ve tecrübesini gösterir **lisans belgesine** sahip olmalıdır.

8.2 Sermaye Piyasalarının dürüst işleyişini sağlama:

1. Faaliyetlerini yürütürken, TSPB Üyelerinin Sermaye Piyasası Faaliyetlerini Yürütürken Uyacakları Meslek Kuralları ile Sermaye Piyasası Çalışanları Etik İlkelerini Ve Davranış Kurallarını dikkate alır. Mesleki faaliyetlerini dürüst ve tarafsız yürütür. Çalışmalarında ve karar almada gerekli mesleki özen ve titizliği gösterir. Her türlü yatırım analizini, tavsiyesini veya işlemi yeterli ölçüde araştırma ve inceleme ile destekleyerek makul ve yeterli gerekçelere dayandırır.
2. Çalışmaları kapsamında Menkul ve müşterileri, ihraççılar ve yatırımcılar hakkında öğrendiği sırları muhafaza eder ve söz konusu bilgileri kendisine ve 3üncü kişiler menfaatine kullanmaz;

3. Resmi kurumlarla ilişkilerinde dürüstlük, saydamlık ilkeleri doğrultusunda hareket ederek mesafeyi ve tarafsızlıklarını korur ve rüşvet ve yolsuzluklara doğrudan veya dolaylı olarak dahil olmaz.

8.3 Çıkar Çatışmalarının Yönetimi: ÜNLÜ Menkul'ün Çıkar Çatışmaları Politikası'ndaki uygulama esaslarını dikkate alır**.**

8.4 Araştırma Birimi tarafından hazırlanan raporların yayınlanması ve dağıtımı:

Araştırma Birimi, raporların yayınlanması ve dağıtımı ile ilgili aşağıda belirtilen hususlara uygun hareket eder.

1. Yayınlanmamış araştırma raporları taslaklarını Araştırma Birimi ve Mevzuat Uyum Birimi dışındakilerle inceleme için paylaşmaz. Ancak, ihraççılarla veya şirketlerle ilgili raporlarda, fiili rakamların, durumun doğruluğunu teyid etmek açısından, taslak raporlardan tavsiye ve hedef fiyat kısımlarının çıkarılması kaydıyla ilgili ihraççılarla veya şirketlerle taslak raporu paylaşabilir.
2. Araştırma raporlarının yayınlanması konusunda Üst Yönetim ve Mevzuat Uyum Birim tarafından bildirilen zamanlamaya riayet eder.
3. Raporların yayınlanma zamanını veya içeriğini hiçbir şekilde diğer bölümlerle paylaşmaz.
4. Tüm raporların dahili ve harici dağıtımını aynı anda yapar. Bunun aksi durumlar için Mevzuat Uyum Birimi'nin onayını alır.
5. Halka arzlarda, raporların yayınlanması birçok faktöre bağlı olarak belirlendiğinden hukuk danışmanının görüşünü alır ve yayım için mutabık kalınan zaman diliminde ve formatta yayınlar.
6. Daha evvel yayınlamış olduğu raporlara aykırı görüş içeren mesajlaşma veya haberleşme yapmaz.
7. ÜNLÜ Menkul'ün yatırım hizmet ve faaliyetlerine yönelik olarak her türlü iletişim araçları ile yapılan yayın, ilan, duyuru ve reklamlarda objektif olur. ÜNLÜ Menkul, yalan, yanlış veya yanıltıcı bilgilere dayalı ve müşterilerin tecrübe veya bilgi noksanlıklarını istismar edici yayın, ilan, duyuru ve reklam yapamaz, diğer yazılı ve sözlü açıklamalarda bulunamaz.
8. ÜNLÜ Menkul; yayın, ilan, duyuru ve reklamlarında mevzuatın imkân verdiği haller hariç olmak üzere mutlak getiri ve/veya zarara karşı garanti taahhüdünde bulunamaz.
9. Reklam ve ilanlarda, yatırım kuruluşunun mali durumuna ilişkin sayısal veriler ile yönetilen "portföy büyüklüğüne", "müşteri sayısına", "işlem hacmine" ilişkin veya buna benzer resmi verilerle kanıtlanması mümkün olan ifadeler, ancak bu yargılara ulaşmayı sağlayabilecek kaynaklar referans gösterilmek suretiyle kullanabilir. Bu tür bilgiler için sadece kamu kurum ve kuruluşlarının ilgili yayınları ile mali alanda meslek örgütü niteliğindeki kuruluşların kaynaklarını referans olarak gösterir.
10. Müşterilerin alım satım kararlarına mesnet teşkil eden araştırmaları ve raporları Kurulun belge ve kayıt ile ilgili düzenlemelerinde belirtilen süreyle ÜNLÜ Menkul nezdinde saklanması yükümlülüğünü yerine getirir.

8.5 Araştırma Birimi Personelinin Diğer Faaliyetleri:

1. Rapor hazırlamakta olduğu finansal enstrümanların tarafsız değerlendirmesini bozabilecek veya böyle bir izlenim yaratabilecek faaliyetlere girmez. Örneğin Kurumsal Finansman Danışmanlık ve aracılık yüklenimi, yeni işler konusunda teklif hazırlamaya katılma veya piyasaya yeni çıkacak finansal enstrümanlarla ilgili tanıtım / pazarlama toplantılarına katılma, bir finansal enstrümanın ihraççısını temsil etme gibi...

2. Müşterilere bilgilendirme amaçlı tarafsız araştırma görüşleri iletir.
3. Satış Birimi personelinin belirli bir alım-satım stratejisini desteklemesini istememesi kaydıyla satış görüşlerini tartışır.
4. Önerilen bir işlemin avantajlarını ve dezavantajlarını tartışır.

8.6 Araştırma Birimi'nin Ziyaretleri:

1. Halka Arz işlemini yürüten personelin izleyeceği fakat iştirak etmeyeceği ihraççılarla yapılacak toplantılara bir araştırma sunumuyla katılabilir.
2. Halka Arz işleminin tartışılmaya başlandığı kısımlarda toplantıdan ayrılır ve toplantı sonrası bilgi alma / verme mesajlaşmalarına katılmaz.
3. Halka Arz işlemini yürüten personel veya satış personeli ile yapılacak toplantılara katılmaz.

8.7.Görev Tanımı:

Kendisine yazılı olarak bildirilen ve zaman zaman güncellenebilecek görev tanımına, yetki ve sorumluluklarına uyar.

9. MUHAFAZA

Araştırma ve Kurumsal Finansman Danışmanlık Birimleri tarafından hazırlanan çalışma kağıtları, analizler, araştırma raporları ve ilgili tüm bilgi ve belgeler, ÜNLÜ Menkul'ün tabi olduğu düzenlemelerdeki hükümler saklı kalmak üzere asgari 10 yıl süreyle saklanması zorunludur.

10. İLGİLİ MEVZUAT

- SPK'nın II-37.1 sayılı Yatırım Hizmetleri Ve Faaliyetleri İle Yan Hizmetlere İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ
- SPK'nın III-39.1 sayılı Yatırım Kuruluşlarının Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Tebliği
- SPK'nın III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ
- SPK'nın Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar'a ilişkin 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı ve 03.10.2019 tarih ve 55/1294 sayılı kararları
- TSPB Üyelerinin Sermaye Piyasası Falliyetlerini Yürütürken Uyacakları Meslek Kuralları
- Sermaye Piyasası Çalışanları Etik İlkeleri Ve Davranış Kuralları
- TSPB'nin Araştırma Ve Analist Raporları İlkeleri Yönergesi

11. REVİZYONLAR

İşbu prosedür Yönetim Kurulu'nca kabul edildiği tarihten itibaren yürürlüğe girer.

Revizyon No	Revizyon Tarihi
1	24.03.2015
2	08.06.2016
3	08.11.2019
4	19.03.2021

Ek-1

GAYRİMENKUL DIŞINDAKİ VARLIKLARIN SERMAYE PİYASASI MEVZUATI KAPSAMINDAKİ DEĞERLEMELERİ İÇİN HAZIRLANAN RAPORLARDA BULUNMASI GEREKEN ASGARİ UNSURLAR

1. Rapor Bilgileri

a) Raporun tarihi ve sayısı,
b) Raporun türü,
c) Değerlemeyi yapan şirketin unvanı ve adresi,
d) Değerlemeyi gerçekleştiren ve varsa değerlemeyi gözden geçirenlerin isim/unvan ve sicil/lisans bilgileri,
e) Müşteriyi tanıtıcı bilgiler ve müşterinin adresi,
f) Değerlemeyi yapanın değerlemeye konu varlık ve müşteri ile olan ilişkisi, (değerlemeyi yapan tarafından (varsa) son üç yıl içinde müşteriye verilen hizmetlere ilişkin açıklamalar dahil)
g) Değerleme tarihi,
h) Dayanak sözleşmenin tarih ve (varsa) numarası,

2. Rapor Özeti

a) Değerleme çalışmasının tarafları, amacı, konusu ve dayanağı,
b) Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar,
c) Değerleme çalışmasının Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında yürütüldüğüne ve tüm yönleriyle ilgili standartlara uygun olduğuna ilişkin beyan,
d) Değerleme raporunun kullanım, dağıtım veya yayınlanmasına ilişkin herhangi bir sakınca varsa buna ilişkin açıklama,
e) Üçüncü bir tarafça sağlanan bilgiler dayanak olarak kullanıldıysa, söz konusu bilgilerin güvenilirliğine ilişkin değerlendirme,
f) Değer esası, kullanılan yaklaşım ve yöntemler ile değerlemenin amacına uygunluğuna ilişkin beyan,
g) Değerleme sonucu bulunan değere ulaşılması sırasında kullanılan yöntemler, bu yöntemlerin sonuçları ve değerleme sonucu bulunurken birden fazla yöntemin kullanılması durumunda bunlara ilişkin ağırlıklandırma oranlarını gösteren tablo,
h) Kullanılan verilerin güvenilir, adil ve makul olduğuna ilişkin beyan,

3. Değerleme Konusu Varlık Hakkında Bilgiler

a) Varlığa ilişkin teknik, hukuki ve mali tanıtıcı bilgiler,
b) Değerlemesi yapılan varlık ile ilgili herhangi bir devir/pazarlama vb. konularda sınırlama, takyidat vb. koşul bulunup bulunmadığı hakkında bilgi,

4. Değerlemesi Yapılan Varlığa İlişkin Analiz ve Çalışmalar

a) Girdi ve Varsayımlar:

i. Değerleme çalışmasında dayanak olarak kullanılacak önemli bilgilerin nitelikleri ve kaynakları ile bu bilgilerin doğrulanmasına ilişkin yapılan çalışmaların kapsamı,
ii. Değerleme çalışmasında dikkate alınan tüm önemli ve/veya anlamlı varsayımlar ve/veya özel varsayımların veya sınırlandırıcı koşulların ayrı bir başlık altında tam, eksiksiz ve gerekçeli olarak açıklanması,
iii. Üçüncü bir tarafça sağlanan bilgilerin dayanak olarak kullanılması durumunda, bu bilgilerin güvenilir olup olmadığı veya değerleme görüşünün güvenilirliğini olumsuz yönde etkileyip etkilemediği hakkında açıklama; sunulan bilgilerin inandırıcılığı veya güvenilirliğinin teyidi doğrultusunda yapılan çalışmaların kapsamı,
iv. Değerleme çalışmasında kullanılan para biriminin belirtilmesi,
v. Değerleme çalışmasında kullanılan para birimi dışında farklı bir para biriminin kullanıldığı girdi ve varsayımlar için hangi kur değerinin kullanıldığının ilgili tarih ve kaynakları ile belirtilmesi,

vi. Değerlemeye konu varlığın tabi olduğu mevzuatın öngördüğü teşvik, yükümlülük ve benzeri hususların değerleme kapsamında belirtilmesi,
vii. Değerleme çalışmasında dikkate alınan girdilerde ülkeler arası farklılıkların söz konusu olması halinde bu farklılıklara ilişkin açıklama (Örneğin; vergi oranları, sektör karları, faiz oranları, enflasyon verileri, risk primleri vb. veriler ve bunların kaynakları hakkında bilgi)
viii. Değerleme konusu varlığın aynı kişi veya kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

b) Değerleme Yaklaşım ve Yöntemleri:
Değerlenen varlığın niteliği, buna ilişkin değerleme yaklaşımlarının güçlü ve zayıf yönleri, kullanılacak yaklaşımın değerlemenin kapsamına ve amacına uygunluğu ve bu yaklaşımların uygulanabilmesi için gerekli güvenilir bilginin mevcudiyeti değerlendirilerek, hangi değerleme yaklaşımı veya yaklaşımlarının kullanıldığının belirlenmesine ilişkin açıklama.

Değerleme çalışmasının Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında yürütüldüğüne ve tüm yönleriyle ilgili standartlara uygun olduğuna ilişkin beyan.

i. Pazar Yaklaşımının Benimsenmesi Durumunda;

a. Karşılaştırma ölçütlerinin doğruluğu, güvenilirliği ve karşılaştırılabilirliği ile benzerliklerin dayanağı hakkında açıklama,
b. Karşılaştırılan varlıklar ile değerlemenin konusu arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı analizi,
c. Karşılaştırmalı analiz sonucunda, analize dayalı düzeltme yapılmasına ihtiyaç duyulması halinde, bu düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına ilişkin açıklama,
d. Ulaşılan sonuçlara dayanak oluşturan hesaplamalara ilişkin verilerin ve bu verilerin kaynağının referans gösterilmek suretiyle raporda veya rapor ekinde sunulması.
e. Pazar yaklaşımı sonucu ulaşılan sonuç (sonuca ulaşılırken yapılan tüm hesaplamaların belirtilmesi suretiyle)

ii. Gelir Yaklaşımının Benimsenmesi Durumunda;

a. Değerleme konusunun niteliğine uygun nakit akış türünün seçilmesi ve seçilen nakit akış türünün seçilmesinde dikkate alınan faktörlerin açıklanması (nakit akışlarının varlığın bütünü veya kısmi haklara ait olması, vergi öncesi veya sonrası olması, nominal veya reel olması ve para birimi)
b. Bir değerlemenin, nakit akışı projeksiyonlarında kullanılandan (fonksiyonel para birimi) farklı bir para birimiyle (değerleme para birimi) yapılması halinde kullanılan kur çevrim yöntemine ilişkin açıklama,
c. Projeksiyon döneminde ulaşılması öngörülen nakit akışlarının ve diğer finansal verilerin, projeksiyon dönemine göre belirlenen makul bir geçmiş dönemde değerleme konusunun gerçekleşen ilgili nakit akışları ve diğer finansal verileri ile uyumlu, tutarlı ve bu veriler çerçevesinde öngörülebilir olduğuna ilişkin beyan,
d. Gerçekleşen tarihi veriler ile öngörüler arasında önemli derecede farklılıkların olması halinde, bu farklılıkların kaynağı hakkında anlaşılabilir ve gerekçeli açıklama,
e. Ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti, borçlanma maliyeti, risk primi, risksiz faiz oranı, devam eden (artık/kalıntı) değer ile bu değerin tespitine ilişkin büyüme oranı vb. değer tespitinde dikkate alınan verilerin kaynağının ve hesaplama yöntemlerinin belirtilmesi.
f. Gelir yaklaşımı sonucu ulaşılan sonuç (sonuca ulaşılırken yapılan tüm hesaplamaların belirtilmesi suretiyle)

iii. Maliyet Yaklaşımın Benimsenmesi Durumunda;

a. Eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi,

b. Normal bir katılımcının katlanacağı tüm maliyetleri kapsaması ve kapsamın açıklanması, doğrudan ve dolaylı maliyetlerin açıklanması,
c. Kullanılan amortisman/yıpranma yöntemlerinin açıklanması.
d. Maliyet yaklaşımı sonucu ulaşılan sonuç (sonuca ulaşılırken yapılan tüm hesaplamaların belirtilmesi suretiyle)

iv. Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, değerlemeyi gerçekleştiren tarafından belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik yürütülen prosedürler,

v. Uygulanan değerleme yaklaşımı veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılması süreci hakkında açıklama.

5. Sonuç
a. Değerleme çalışmasında ulaşılan nihai sonuç, değerleme sonucu bulunurken birden fazla yöntemin kullanılması durumunda ağırlıklandırma oranlarını gösteren tablo,
b. Kullanılan değer esası,
c. Değerlemede kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğuna ilişkin beyan

6. Rapor Eki
a) Raporda kullanılması durumunda, bağımsız denetimden geçmiş ise dipnotları ile beraber finansal tablolar, bağımsız denetimden geçmemiş ise ilgili mevzuat uyarınca hazırlanmış finansal tablolar, (Şirketin, Kurul'un veya Borsa İstanbul A.Ş.'nin internet sitesinde veya Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda kamuya duyurduğu bilgilere referans verilmesi mümkündür).
b) Değerleme çalışmasında girdi olarak kullanılan, üçüncü bir tarafça sağlanan raporların ilgili bölümleri (Örneğin: yetkin kişiler tarafından UMREK standartları çerçevesinde hazırlanan raporlar, gayrimenkul değerleme raporları, teknik raporlar, bilirkişi raporu, ekspertiz raporları vb.)