



**KİMTEKS POLİÜRETAN SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**

**“HALKA ARZ FİYATININ BELİRLENMESİNDE  
ESAS ALINAN VARSAYIMLARA İLİŞKİN DENETİM  
KOMİTESİ RAPORU”**

**20.03.2023**

## 1. Raporun Amacı

Kimteks Poliüretan Sanayi ve Ticaret A.Ş. (“Şirket” veya “Kimpur”) paylarının ilk halka arzında halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediğine ilişkin değerlendirmeler içeren işbu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun VII-128.1 Sayılı Pay Tebliği’nin 29/5 Maddesi gereğince Şirket bünyesindeki Denetim Komitesi tarafından hazırlanmıştır.

Şirket payları 28 Nisan 2022 tarihinde KMPUR koduyla Borsa İstanbul Yıldız Pazar’da işlem görmeye başlamıştır. Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu 16.04.2022 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda (“KAP”) yayımlanmış olup, Rapor’un tamamı <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1021373> adresinde bulunmaktadır.

## 2. Açıklamalar:

Sermaye Piyasası Kurulu’nun VII/128.1 Sayılı Pay Tebliği’nin 29. Maddesi 5. Fıkrası uyarınca; “payları ilk defa halka arz edilen ortaklığın, paylarının borsada işlem görmeye başlamasından sonraki iki yıl boyunca finansal tablolarının kamuya açıklanmasını müteakip on iş günü içerisinde, halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediği, gerçekleşmediyse nedeni hakkında değerlendirmeleri içeren bir rapor hazırlaması ve söz konusu raporun ortaklığın internet sitesinde ve KAP’ta yayımlanması zorunludur. Bu yükümlülük, ortaklık bünyesindeki Denetimden Sorumlu Komite tarafından yerine getirilir. Denetimden Sorumlu Komite kurma zorunluluğu bulunmayan ortaklıklar için bu yükümlülük yönetim kurulu tarafından yerine getirilir.”

## 3. Fiyat Tespit Raporunda Kullanılan Yöntemler

Şirketin paylarının halka arzına aracılık eden Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. tarafından 16.04.2022 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda yayımlanan fiyat tespit raporunda, Şirket değeri ile halka arz fiyatı aşağıdaki şekilde tespit edilmiştir. Değerleme çalışmasında para birimi olarak Şirket’in hammadde alımlarının tamamına yakınının döviz cinsinden veya döviz bazlı olması, ana gelir kaynaklarının %50’sinin döviz cinsinden veya döviz bazlı olması dolayısıyla Euro kullanılmıştır.

Şirket’in halka arz edilecek pay başına değerinin tespitinde UDS 104 Değer Esasları kapsamında Pazar Değeri ve Makul Değer sırası 30.1 ve 50.1 uyarınca aşağıda tanımlanmaktadır.

1. Pazar Yaklaşımı için Pazar Değeri
2. Gelir Yaklaşımı için Makul Değer

### Pazar Yaklaşımı için Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık ve yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

## Gelir Yaklaşımı için Makul Değer

Makul Değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır. Aynı zamanda 50.4 maddesi ile makul değer kullanımı için örnek olarak “Payları borsada işlem görmeyen bir işletmede sahipliği için makul olan fiyatın belirlenmesi” ifadesi doğrultusunda Gelir Yaklaşımı’nda kullanılmıştır.

## İndirgenmiş Nakit Akım (İNA) Analizine İlişkin Varsayımlar ve Değerlendirmeler:

Özsermaye değeri İndirgenmiş Nakit Akımları analizinden elde edilen özsermaye değerinin %50, halka açık benzer şirketlerden elde edilen piyasa çarpanları analizinden elde edilen özsermaye değerinin %50 ağırlıklandırılması suretiyle elde edilmiştir.

Değerleme Özeti (Bin Euro)	Öz Sermaye Değeri*	Ağırlık	Ağırlıklandırılmış Öz Sermaye Değeri
İndirgenmiş Nakit Akımları	247.638	%50	123.819
Piyasa Çarpanları Analizi	253.783	%50	126.891
<b>Ağırlıklandırılmış Öz Sermaye Değeri</b>			<b>250.710</b>

\* FD/FAVÖK 2021 ve FD/FAVÖK 2022 Tahmini çarpanları ile ortaya çıkan değerlerin ortalamasıdır.

Değerleme Sonucu	
Ağırlıklandırılmış Öz Sermaye Değeri (Bin Euro)	250.710
Euro/TL* (06.04.2022)	16,05
Ağırlıklandırılmış Öz Sermaye Değeri (Bin TL)	4.024.978
Ödenmiş Sermaye (TL)	110.000.000
Birim Pay Değeri (TL)	36,59
Halka Arz İskontosu (TL)	%20,8
<b>İskontolu Birim Pay Değeri (TL)</b>	<b>29,00</b>

\*İlgili tarihin TCMB Euro/TL kuru alış değeri kullanılmıştır.

Şirketin değerlemesinde İNA ve Çarpan Analizleri eşit ağırlıklandırılmış olup 250.710 Bin Euro özsermaye değerine ulaşılmıştır. Halka arz öncesi ödenmiş sermayesi 110.000.000 TL olan Şirket’in halka arz pay başına değeri 36,59 TL olarak hesaplanmıştır. Yaklaşık %20,8 oranında halka arz iskontosu sonrasında ise pay başına değer ise 29,00 TL olarak hesaplanmıştır.

## 4. Halka Arz Öncesinde Tahmin ve Gerçekleşme Verileri

Fiyat tespit raporunda yer alan 2022 yılına yönelik tahminler ve gerçekleşen veriler aşağıda Türk Lirası olarak paylaşılmıştır. Fiyat tespit raporundaki İNA yöntemine göre yapılan hesaplamalar Euro cinsinden hazırlanmış olup, işbu varsayım raporu SPK standartlarına göre Türk Lirası cinsinden hazırlanmıştır. 2022 yılı finansal sonuçlar ile karşılaştırılabilir olması için fiyat tespit raporundaki Euro cinsinden tahminler fiyat tespit raporunda ilgili tarihin (06.04.2022) kabul edilmiş olan Euro/TL kuru (16,05) kullanılarak Türk Lirası’na çevrilmiştir.

TL	2021 Gerçekleşen	2022 Gerçekleşen	Son 12 Ay Değişim (%)	Fiyat Tespit Raporu 2022 Yıl Sonu Tahmin Edilen *
Net Satışlar	2.172.688.464	4.890.048.530	%125	4.042.401.150
FAVÖK	550.869.922	759.150.205	%38	649.190.400

\*Merkez Bankasının Euro/TL kuru, Fiyat Tespit Raporunda kullanılan 16,05 TL olarak dikkate alınmıştır.

Fiyat tespit raporunda İNA yöntemine göre yapılan hesaplamalarda yer alan 2022 yılı tahminleri ve Şirketimizin 2022 döneminde gerçekleşen sonuçları yukarıdaki tabloda özetlenmiştir.

## 5. Sonuç

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII/128.1 Sayılı Pay Tebliği'nin 29. Maddesi 5. Fıkrası uyarınca; "payları ilk defa halka arz edilen ortaklığın, paylarının borsada işlem görmeye başlamasından sonraki iki yıl boyunca finansal tablolarının kamuya açıklanmasını müteakip on iş günü içerisinde, halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediğine ilişkin Rapor hazırlanması yükümlülüğü" kapsamında yapılan inceleme sonucunda;

- 1) Şirketimiz 2022 döneminde net satış tutarı bir önceki senenin aynı dönemine göre %125 artış göstererek 4.890.048.530 TL'ye, FAVÖK ise, yine bir önceki senenin aynı dönemine göre %38 oranında artış göstererek 759.150.205 TL'ye ulaşmıştır.
- 2) Fiyat Tespit Raporunda verilen yıl sonu tahmini verilerin Euro cinsinden olması sebebiyle, gerçekleşen rakamlarda da 2022 dönemi, ortalama Euro alış kuru (17,3642 TL) üzerinden hesaplandığında gerçekleşmeler aşağıdaki gibidir:

Bin Euro	2022 Yıl Sonu (T)*	2022 Yıl Sonu (G)*	Gerçekleşme Oranı (%)
Hasılat	251.863	281.617	%111,81
FVÖK	38.769	42.707	%110,16
FAVÖK	40.448	43.719	%108,09

\* (T): tahmini, (G): gerçekleşen

- 3) Sonuç olarak 2022 dönemindeki gelişmelerin; halka arz sürecinde hazırlanan fiyat tespit raporunda yer alan 2022 yıllık Hasılat, FVÖK ve FAVÖK varsayımlarında yıllık beklenen performansın üzerinde olduğu görülmektedir. Bu kapsamda halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan faktörlerden biri olan ve 2022 yılı için esas alınan İNA varsayımlarına ulaşıldığı görülmektedir.

Saygılarımızla,

Denetimden Sorumlu Komite Başkanı  
Mehmet Mete Başol

Denetimden Sorumlu Komite Üyesi  
Ömer Bakır