KAPEKS KİMYA SANAYİ A.Ş.

HALKA ARZ FİYATININ BELİRLENMESİNDE ESAS ALINAN VARSAYIMLARA İLİŞKİN GERÇEKLEŞME VE DEĞERLENDİRME RAPORU

01 OCAK - 30 EYLÜL 2026

KAPEKS
KİMYA SANAYİ A.Ş.

İÇİNDEKİLER

1. Raporun Konusu ve Dayanağı
2. Fiyat Tespit Raporunda Kullanılan Değerleme Yöntemleri
3. Değerleme Sonucu
4. Fiyat Tespit Raporundaki Finansal Varsayımlar
5. Sonuç

KAPEKS
KİMYA SANAYİ A.Ş.

1. RAPORUN KONUSU VE DAYANAĞI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 29 uncu maddesinin beşinci fıkrası uyarınca, payları ilk defa halka arz edilen ortaklıkların, paylarının Borsa'da işlem görmeye başlamasından sonraki iki yıl boyunca finansal tablolarının kamuya açıklanmasını müteakip on iş günü içinde; halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediğine, gerçekleşmemişse nedenlerine ilişkin değerlendirmeleri içeren bir rapor hazırlaması ve bu raporu ortaklığın internet sitesi ile Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yayımlaması gerekmektedir.

Bu kapsamda işbu rapor, Kapeks Kimya Sanayi A.Ş.'nin ("Kapeks" veya "Şirket") 20 Temmuz 2026 tarihli Fiyat Tespit Raporu'nda yer alan değerleme varsayımları ile 1 Ocak - 30 Eylül 2026 dönemine ait konsolide finansal gerçekleşmelerin karşılaştırmalı olarak değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

2. FİYAT TESPİT RAPORUNDA KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. ("TSKB") tarafından 20 Temmuz 2026 tarihinde hazırlanan Fiyat Tespit Raporu'nda, Şirket paylarının değerinin belirlenmesinde Gelir Yaklaşımı kapsamında İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi ile Pazar Yaklaşımı kapsamında Halka Açık Benzer Şirket Çarpanları Analizi kullanılmıştır.

(*)Fiyat Tespit Raporu'nun İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi'nde 2026/04-12 sütunu, 31 Mart 2026 değerleme tarihinden sonraki dokuz aylık projeksiyon dönemini ifade etmektedir.

Bin USD	Serbest Nakit Akımları						
	2026/ 04-12(*)	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Net Satışlar	**94.014**	**145.435**	**194.296**	**210.447**	**224.607**	**239.500**	**256.959**
Yıllık büyüme (%)		*37,70%*	*33,60%*	*8,30%*	*6,70%*	*6,60%*	*7,30%*
FVÖK	**15.671**	**30.356**	**43.533**	**50.543**	**53.047**	**59.506**	**66.370**
FVÖK Marjı (%)	*16,70%*	*20,90%*	*22,40%*	*24,00%*	*23,60%*	*24,80%*	*25,80%*
FAVÖK	**17.656**	**33.525**	**47.086**	**54.263**	**57.019**	**62.918**	**70.104**
FAVÖK Marjı (%)	*18,80%*	*23,10%*	*24,20%*	*25,80%*	*25,40%*	*26,30%*	*27,30%*
Net İşletme Sermayesi Değişimi	-6.720	-8.131	-12.083	-3.803	-3.648	-3.485	-3.899
Yatırım Harcamaları	-9.308	-10.123	-5.845	-2.631	-2.808	-2.994	-3.212
Vergi	-1.959	-3.794	-5.442	-6.318	-6.631	-7.438	-8.296
Serbest Nakit Akımları (SNA)	**-331**	**11.477**	**23.716**	**41.511**	**43.933**	**49.001**	**54.697**
AOSM	12,03%	12,03%	12,03%	12,03%	12,03%	12,03%	12,03%
İndirgenmiş Nakit Akımları (İNA)	-304	9.407	17.352	27.110	25.610	25.497	25.403
İNA Toplamı	130.075						
Terminal Büyüme Oranı	1%						
Terminal Değer (TD)	500.741						
TD'nin Bugünkü Değeri	232.564						
Firma Değeri-Bin USD	**362.639**						
Net Nakit (31.03.2026)	5.296						
Özsermaye Değeri-Bin USD	**367.936**						

2.1. İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi

İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi'nde Şirket'in 2026 yılının kalan dokuz aylık dönemi ile 2027-2032 yıllarına ilişkin serbest nakit akımları esas alınmış; %12,03 ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti ve %1 terminal büyüme oranı kullanılmıştır. Analiz sonucunda özsermaye değeri 367.936 bin USD, 17.287.777 bin TL ve pay başına özsermaye değeri 172,88 TL olarak hesaplanmıştır.

İNA Değerleme Özeti	Bin USD
İNA Firma Değeri	362.639
Net Nakit	5.296
Özsermaye Değeri-Bin USD	**367.936**
Özsermaye Değeri-Bin TL	**17.287.777**
Ödenmiş Sermaye-TL	100.000.000
Pay Başına Özsermaye Değeri-TL	**172,88**

2.2. Piyasa Çarpanları Analizi

Piyasa Çarpanları Analizi'nde Şirket'in 31 Mart 2026 itibarıyla son on iki aylık 13.803 bin USD tutarındaki FAVÖK'ü ile 12,04x FD/FAVÖK çarpanı kullanılmıştır. Bu yöntemle özsermaye değeri 171.488 bin USD ve pay başına özsermaye değeri 80,58 TL olarak hesaplanmıştır.

Çarpan Analizi Özeti	
FD/FAVÖK Çarpanı	12,04x
Firma Değeri-Bin USD	166.192
Net Nakit-Bin USD	5.296
Özsermaye Değeri-Bin USD	**171.488**
Özsermaye Değeri-TL	**8.057.510**
Ödenmiş Sermaye-TL	100.000.000
Pay Başına Özsermaye Değeri	**80,58**

3. DEĞERLEME SONUCU

Fiyat Tespit Raporu'nda İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi %40, Piyasa Çarpanları Analizi %60 oranında ağırlıklandırılmıştır. Ağırlıklandırılmış özsermaye değeri 250.067 bin USD ve 11.749.617 bin TL olarak belirlenmiş; 100.000.000 TL ödenmiş sermaye üzerinden birim pay değeri 117,50 TL hesaplanmıştır. %20 halka arz iskontosu sonrasında halka arz fiyatı 94,00 TL olarak tespit edilmiştir.

Değerleme Özeti (Bin USD)	Özsermaye Değeri	Ağırlık	Ağırlıklandırılmış Öz Sermaye Değeri
İndirgenmiş Nakit Akımları	367.936	%40	147.174
Piyasa Çarpanları Analizi	171.488	%60	102.893
Ağırlıklandırılmış Öz Sermaye Değeri		**%100**	**250.067**

Değerleme Sonucu	Tutar
Ağırlıklandırılmış Özsermaye Değeri (Bin USD)	250.067
17.07.2026 TCMB USD Alış Kuru	46,9859
Ağırlıklandırılmış Özsermaye Değeri(Bin TL)	11.749.617
Ödenmiş Sermaye (TL)	100.000.000
Birim Pay Değeri (TL)	117,50 TL
Halka Arz İskontosu	%20,00
İskontolu Birim Pay Değeri / Halka Arz Fiyatı (TL)	**94,00**

4. FİYAT TESPİT RAPORUNDAKİ FİNANSAL VARSAYIMLAR

Finansal Göstergeler (Bin USD)	01 Ocak 2026- 30 Eylül 2026 Tahmin(*)	01 Ocak 2026- 30 Eylül 2026 Gerçekleşme(**)	01 Ocak- 30 Eylül 2026 Gerçekleşme Oranı
Net Satışlar	80.568	67.612	84%
Brüt Kar	**27.097**	**21.006**	**78%**
Brüt Kar Marjı	33,6%	31,1%	**92%**
Operasyonel Giderler	(12.604)	(12.035)	95%
FAVÖK	**14.493**	**8.971**	62%
FAVÖK Kar Marjı	18,0%	13,3%	74%
Amortisman	(1.808)	(1.363)	75%
FVÖK	**12.685**	**7.608**	60%
FVÖK Kar Marjı	15,7%	11,3%	71%

**1 Ocak 2026 – 31 Mart 2026 gerçekleşme ve Fiyat Tespit Raporu'nda belirtilen 1 Nisan 2026 -31 Aralık 2026 dönemine ilişkin yapılan tahmininin üçte ikisinin toplamı olarak kabul edilmiştir*

***30 Eylül 2026 Bağımsız denetimden geçmemiş finansalların, 30 Eylül 2026 kapanış USD kuru ile bölünmesiyle bulunmuştur.*

5. SONUÇ

Fiyat Tespit Raporu'nda yer alan projeksiyonlar esas alındığında, Şirket'in 1 Ocak – 30 Eylül 2026 döneminde net satışları tahminlerin %84'ü, brüt kârı %78'i ve FAVÖK' ü %62'si seviyesinde gerçekleşmiştir.

Net satışlar 80,6 milyon USD tahmine karşılık 67,6 milyon USD olarak gerçekleşmiş ve tahminlerin yaklaşık %16 altında kalmıştır. Brüt kâr marjı %33,6 tahmine karşılık %31,1, FAVÖK marjı ise %18,0 tahmine karşılık %13,3 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Net satışların FTR tahminlerinin altında kalmasında, birim satış fiyatlarının öngörülen seviyelerde seyretmesine karşın satış miktarlarının tahminlerin altında gerçekleşmesi etkili olmuştur. Satış miktarındaki sapmada ise pazardaki rekabet koşulları ile Manisa depo yatırımına ilişkin izin süreçlerinin devam etmesi nedeniyle planlanan satış hacmine ulaşılamaması başlıca etken olmuştur.

Şirket, 2026 yılının kalan döneminde operasyonel performansını ve finansal gerçekleşmelerini yakından takip etmekte olup, yıl sonu itibarıyla Fiyat Tespit Raporu'nda yer alan projeksiyonlara daha yakın bir performans sergilemeyi hedeflemektedir.

KAPEKS KİMYA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

Yönetim Kurulu Başkanı

Hakan Kaya

Yönetim Kurulu Başkan Yrd.

Müfit Erdil

Yönetim Kurulu Üyesi

Hasan Hatunoğlu

Yönetim Kurulu Üyesi

Gökhan Aydın

Yönetim Kurulu Üyesi

Ümit Kılıç