

Yönetici Özeti

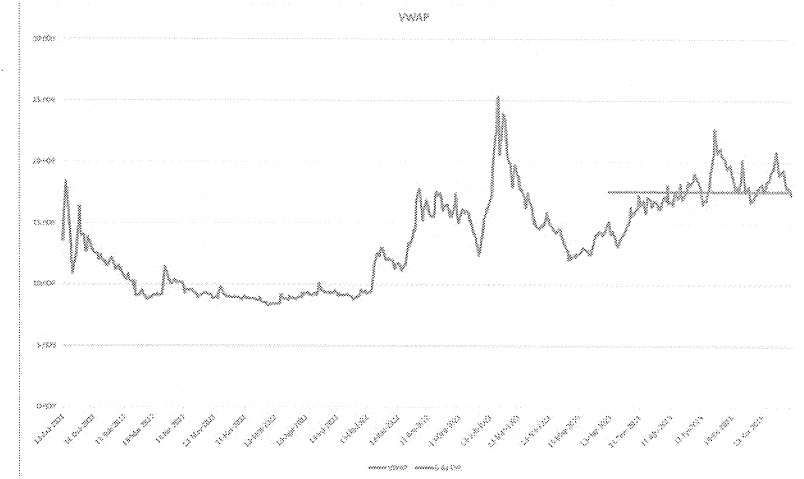
Bu çalışma 8.12.2023 tarihli sözleşme çerçevesinde Işıklar Holding A.Ş. ("Müşteri") tarafından yapılması talep edilen, Niğbaşı Niğde Beton San. ve Tic. A.Ş. ("Niğbaşı" veya "Şirket"), özkaynak değerinin 28.12.2023 itibarıyla makul değer esasına göre değerlendirme çalışması sonuçlarını içermektedir.

Değerleme çalışması UDES kapsamında yer alan üç farklı Değerleme yöntemi kullanılarak gerçekleştirilmiştir.

1. Piyasa Yaklaşımı - Piyasa değeri Yöntemi, değerlemeye konu varlığın aktif olarak işlem gördüğü durumlarda kullanılmaktadır.
2. Maliyet yaklaşımı. Bu yaklaşımda, bir varlığın bileşeni olan her bir varlığın uygun değerlendirme yaklaşımları ve yöntemleri kullanılarak değerlendirilmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.
3. Pazar yaklaşımlarından Borsada Kılavuz emsaller metodu. Bu yöntemde değerlendirme yapılırken Şirket değerinin temel göstergelere bölünmesiyle elde edilen piyasa çarpanları kullanılmaktadır.

Piyasa değeri

- Niğbaşı halka açık bir şirket olup, mali tabloları düzenli olarak KAP'ta yayınlanmaktadır.
- Şirketin çıkarılmış sermayesi 54.000 bin TL olup halka açıklık oranı %60,8'dir
- Son 6 aylık düzeltilmiş hacim ağırlıklı ortalama fiyatı **17,60 TL** olmuştur.
- Hisselerin ortalama günlük işlem hacmi dolaşımdaki paylarının %7,5 oranında olup, oldukça yüksek bir likiditeye işaret etmektedir.
- Hissenin fiyat hareketleri içinde bulunduğu taş, toprak ve çimento sektörüne daha düşük hassasiyet gösterdiği gözlemlenmektedir.
- Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkul gelirlerinin sektördeki benzer şirketlerden fazla olması bu düşük fiyat hassasiyetin sebebi olabilir.



▪ Refinitiv Eikon

Kişiyeye özel ve gizlidir

Yönetici Özeti

Dayanak varlık maliyet yöntemi

- Niğbaş'ın bilançosunda bulunan varlık ve yükümlülüklerin güncel piyasa değerine getirilmesi çalışmasında en önemli varlık ve yükümlülükleri olarak Yatırım amaçlı gayrimenkuller, iştirakler, Maddi duran varlıkları ve bunların değerlemesine bağlı olan ertelenmiş vergi yükümlülüğü olmaktadır.
- Şirketin özkaynaklarına Yatırım amaçlı gayrimenkuller değerlemesinden 217.192 bin TL, Duran varlık değerlemesinden 23.358 bin TL, iştirak değerlemesinden -50 bin TL ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesine bağlı ertelenmiş vergi yükümlülüğünden -24.055 bin TL fark gelmektedir.
- Bilanço ve özkaynaklarda yapılan bu düzeltmeler sonucunda özkaynak değeri **462.458 bin TL** , hisse başına değer ise **8.56 TL** olmaktadır

000 TL	Eyl.23	Düzeltilmeler	Eyl.23 D.
Toplam Varlıklar	280.835	240.500	521.335
Toplam Yükümlülükler (-)	34.823	24.055	58.878
Niğbaş Net Aktif Değeri	246.013	216.445	462.458

- RSM Turkey Hesaplamaları

Borsada Kılavuz Emsaller Yöntemi

- Borsada kılavuz emsaller yönteminde, Borsa İstanbul'da Taş, toprak ve Çimento sektöründe faaliyet gösteren benzer şirketlerin "Şirket Değeri / FAVÖK" çarpanı dikkate alınmıştır.
- "Çeyrekler Açıklığı Yöntemi" ile aykırı değer testi sonucunda ŞD/FAVÖK değerlerin ortalaması **16,77** değerlendirme çalışmasında kullanılmıştır.
- Şirketin son 12 aylık FAVÖK'ünün 1.243 bin TL olduğu hesaplanmaktadır.
- Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve iştiraklerden oluşan faaliyet dışı varlıklar toplamı 424.807 bin TL tutmaktadır.
- Şirketin net borcu 32.933 bin TL olarak hesaplanmaktadır
- Borsa kılavuz emsaller yöntemine göre bulunan özkaynak tutarı **412.717 bin TL**, Hisse pay değeri ise **7,64 TL**'dir.

Kişiyeye özel ve gizlidir

Yönetici Özeti

Değerleme çalışması sonucu olarak Şirket'in yukarıda belirtilen yöntemlerin ağırlıklı ortalaması alınarak 28.12.2023 itibarıyla:

Özkaynak değeri : 699.291 bin TL

Hisse pay değeri: 12,95 TL/pay

olarak belirlenmiştir.

28.12.2023,

İzzet Özberki

Ortak

RSM Turkey Kurumsal Danışmanlık A.Ş.

