

**TÜRKMEN**

BAĞIMSIZ DENETİM VE  
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

**REYSAŞ TURİZM  
YATIRIMLARI VE  
TİCARET LİMİTED  
ŞİRKETİ**

**YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK  
“ AKTİF VARLIK YAPISI ”  
TESPİT RAPORU**

**İstanbul , 17 Haziran 2016**

Rapor Tarihi : 17.06.2016  
Rapor Numarası : YMM.ÖA.466.1618-454/008

**YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK**  
**“ AKTİF VARLIK YAPISI ”**  
**TESPİT RAPORU**

**1. İNCELEMİYİ YAPAN YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRİN**

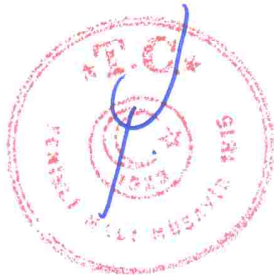
**Bağlı Olduğu Mesleki Şirket : TÜRKMEN Bağımsız Denetim Ve YMM A.Ş.**

**Adı - Soyadı** : Dr. Nedim TÜRKMEN  
**Bağlı Bulunduğu Oda** : İstanbul Yeminli Mali Müşavirler Odası  
**İş Adresi** : Atatürk Mah. İkitelli Cad. No:154 K:1 D:1  
Küçükçekmece / İSTANBUL  
**Telefon Numarası** : (0 212) 252 22 44  
**E-mail adresi** : info@turkmenymm.com  
**Mühür No** : 1815  
**Sözleşme Tarih No** : 15.06.2016& 2016/015

**2. TESPİTİ YAPILAN ŞİRKETİN**

**Ünvan** : REYSAŞ TURİZM YATIRIMLARI VE  
**TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ**  
**Adresi** : A.Gazi Mah. Bahriye Sok. No:8  
Sancaktepe / İSTANBUL  
**İşi** : Turizm Faaliyetleri  
**Vergi Dairesi** : Sultanbeyli  
**Vergi Hesap No** : 735 015 2641  
**Telefon Numarası** : 0 .216. 564 2000 **Fax** : 0.216. 564 2099  
**Ticaret Sicil No** : 773071  
**Sermayesi** : 38.000.000,00 TL(OtuzsekizmilyonTürkLirası)  
**Dönemi** : 31 Mayıs 2016 Tarihli Mali Tablolar

**RAPORU TALEP EDEN** :Reysaş GYO A.Ş.  
**Vergi Dairesi** : Sultanbeyli  
**Vergi Hesap No** : 735 501 52641



### **3. RAPORUN KONU VE KAPSAMI:**

Yönetim Kurulunca tarafımıza sunulan bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mayıs 2016 tarihli mali tablolar baz alınarak şirketin rayici aktif mal varlığının tespit ve rayici varlık ile mali yapısının belirlenmesi ve analizi (23 Ocak 2014 tarih ve 28891 sayılı resmi gazetede yayınlanan "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1a) hükümlerinin 25. Maddesiyle değiştirilen 28. Maddenin d fıkrasınınca belirlenmiş şartlara ) ile sınırlı olarak düzenlenmiştir.

### **4. GİRİŞ**

Günümüzde şirket değerlemelerinde, şirketlerin sahip oldukları paranın dışında kalan iktisadi varlık olarak tanımlayabileceğimiz toplam aktif ve pasif hesaplardaki değerlerinin parasal olarak takdir ve tahmini yöntemleri uygulanmaktadır. Şirket değerlemesinin amacı, şirketin serbest piyasada değerinin uygun ve makul olarak tespit edilmesidir. Şirket değerlemesinde önemli olan husus, şirketin yalnızca bugünkü değil geçmiş ve hatta ilerideki zamanda yapacağı faaliyetlerinin incelenerek ülke ekonomisindeki ve faaliyet gösterdiği sektör içerisindeki rekabet gücünün mali bilgiler yardımıyla analiz edilmesidir.

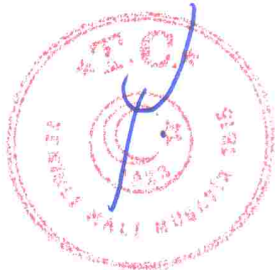
Değer; herhangi bir nesnenin sağladığı toplam fayda, kullanım değeri, herhangi bir varlığın başka birine verildiğinde karşılığında alınabilecek nesne miktarı olarak tanımlanmaktadır. Başka bir ifadeyle değer, belli bir malın, fikir veya hizmetin taşıdığı yararlı vasıflardır. Bir varlığın değerinin tespit edilmesi ise değerlendirme faaliyetlerini oluşturmaktadır. Değerleme, "para dışındaki iktisadi varlıkların değerinin para olarak belirlenmesi, bir işletmenin bina, arsa, makine-teçhizat, mal stoku, v.s. şeklindeki **toplam aktiflerinin değerinin takdir ve tahmini**" şeklinde tanımlanmaktadır. Başka bir ifade ile değerlendirme, bir malın, fikrin veya hizmetin kendinden bekleneni sağlama derecesini araştırmak bu şeyin kıymetini belirlemek amacıyla, söz konusu nesnenin özellikleri hakkında bir görüş bildirmektir.

Değerin, objektif ve sübjektif olmak üzere iki yönü bulunmaktadır. Objektif değer, mal ve hizmetlerin maliyet ve faydalarıyla orantılı olarak belirlenen değerdir. Sübjektif değer ise, kişilere ve arzulara göre belirlenen değerdir. Şirket değerlendirmesinde ekonomik değerlendirme ise, değerlendirme faaliyetlerinin firmanın karlılık düzeyi dikkate alınarak yapılmaya yöntemidir. Bu çalışmada objektif değer kriteri kullanılmıştır.

Bir şirket değerlendirirken çeşitli varsayımlardan hareket edilerek nispeten değerlemesi kolay olan maddi varlıkların yanında, değeri bilinmeyen maddi olmayan varlıkların da olması değerlemenin sübjektif ölçülerle yapılmasına neden olmaktadır.

Genel kabul görmüş değerlendirme yöntemlerine sırasıyla aşağıda yer verilmiştir.

- ✓ İndirgenmiş Nakit Akımları (Net Bugünkü Değer) Yöntemi
- ✓ **Net Aktif Değeri Yöntemi**
- ✓ Piyasa Değeri / Defter Değeri Yöntemi
- ✓ Tasfiye Değeri Yöntemi



- ✓ Yeniden Yapma Değeri Yöntemi
- ✓ İşleyen Teşebbüs Değeri Yöntemi
- ✓ Emsal Değeri Yöntemi
- ✓ Ekspertiz Değeri Yöntemi
- ✓ Amortize Edilmiş Yenileme Değeri Yöntemi
- ✓ Temettü Verimi Yöntemi
- ✓ Piyasa Kapitalizasyon Oranı Yöntemi
- ✓ Fiyat / Kazanç Oranı Yöntemi
- ✓ Fiyat / Nakit Akımları Yöntemi
- ✓ Defter Değeri Yöntemi

Değerleme kavramı şirketlerin bir faaliyet dönemi içerisinde paraya çevrilmesi, kullanılması veya tüketilmesi mümkün olan varlıklar toplamını belirtmek için kullanılmaktadır. Bu şekilde dönen varlıklar ile kısa vadeli borçlar arasındaki olumlu farkı anlaşılmalı ve öz sermaye ve uzun vadeli borçlar toplamı olan devamlı kaynaklar ile duran varlıklar arasındaki farkı belirlenmektedir. Örneğin net çalışma sermayesinin belirlenmesi adına yapılan değerleme çalışması ile birlikte işletmenin borç ödeme gücünün saptanmasında önemli bir gösterge olduğundan, kredi veren kurumlarca her zaman üzerinde durulan bir konu olmaktadır. İşletme yönetimi, normal faaliyetlerini dönen varlıkları ile yürütmeye çalışmaktadır. Bu varlıkların finansmanında ise çeşitli kaynaklardan yararlanılmaktadır.

Değerleme tekniklerinde referans olarak dikkate alınan muhasebe kayıtlarından biri bilançodur. **Bilanço, bir işletmenin geçmiş işlemlerini gösteren bir tablodur ve değerleri kaydetmez, maliyetleri gösterir.** Bu yüzden, bilanço değerleme işini yapan görevliye durumu karara bağlayan ve sonuca yönelik bir yol gösteremez. Değerleme görevlisini ilgilendiren şekli muhasebede kayıtlı olan veya olmayan fakat pazarda değer kazandırıcı unsurların ortaya çıkarılmasından ibarettir.

Yapılan değerleme ve hesaplama çalışmasının sonucunu aşağıdaki faktörler doğrudan etkileyerek belirleyici olacaktır. Değerlemeyi etkileyecek önemli hususlar:

- Değerleme çalışması sonucu oluşan değer ile alım satım işleminde oluşan fiyat birbirinden çok farklı olabilir.
- Alıcı ve satıcının istekliliği fiyat oluşumunda önemli bir husustur.
- Makroekonomik gelişmeler hem değeri hem de fiyatı etkiler.
- Gizli değerlerin ortaya çıkarılması önemlidir.
- Her işlemin fiyatlaması farklıdır.
- İnsan faktörü önemlidir.
- Kazan-kazan ilişkisi kurulmalıdır.



**Yukarıda açıklandığı üzere şirket değerleme yöntemleri birden çok olup, her yöntem ayrı bir amaca yönelik ve diğerlerinden farklı sonuçlar vermektedir.** Bu nedenle değerlendirme yapılırken amaç ve hedefe en uygun yöntemin öncelikle belirlenmesi gerekir. Hedeflenen amaca en uygun yöntemin "Düzeltilmiş (Net Aktif) Özvarlık Değeri" şirketin rayici değeri olabileceğine kanaat getirildiği ve şirketinde bu yönteme göre hesaplama yapılmasını istediği için değerlendirilmede bu yöntem tercih edilerek şirketin varlıkları güncel, rayici tutarlar üzerinden hesaplanarak kurumun mali tabloları rayici değere göre yeniden düzenlenmiştir. Bu raporda şirketin kaydi mali tabloları baz alınarak, Net Aktif Değeri Yöntemine göre, hesaplarla ilgili değerlendirme ve düzeltme işlemleri tamamlanarak şirketin rayici mali tablosu ve sonucunda gerçeğe uygun şirketin bugünkü rayici değeri hesaplanmıştır.

Reysaş Turizm Yatırımları ve Ticaret Ltd. Şti.'nin 31 Mayıs 2016 tarihi itibarıyla şirket değerinin tespit edilmesi bu raporun konusunu oluşturmaktadır. Değerleme çalışması rapor tarihi itibarıyla tamamlanmış olup bu tarihten sonraki gelişmeler dikkate alınmamıştır.

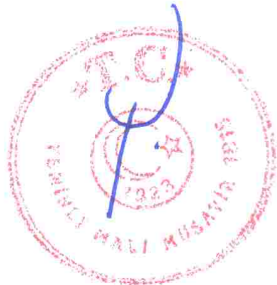
Çalışmada kullanılan varsayımlar ve çalışmanın sonuçları raporda ayrıntılı olarak yer almaktadır. Değerleme çalışmasında kullanılan veriler ve tahminler/ varsayımlar şirket yönetimi tarafından hazırlanarak tarafımızın incelemesine sunulmuştur. Çalışmamızın sonuçları ve doğruluğu şirket yönetimi tarafından verilen bilgilerin tam ve doğruluğuna bağlıdır. Değerleme sırasında şirket yönetiminin tarafımıza sağladığı muhasebe ve işletme bilgilerine, açıklamalara, varsayımlara ve tahminlere bağlı kalmış ve ayrıca 31 Mayıs 2016 tarihli bağımsız denetimden geçmemiş mali tabloları esas alınmıştır.

*Bu çalışma REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 'nin talebi üzerine kurum ile yapılan sözleşme doğrultusunda 31 Mayıs 2016 tarihi itibarıyla "Düzeltilmiş (Net Aktif) Özvarlık" yöntemine göre rayici/güncel şirket değerinin tespit edilmesi ve kurumun aktif varlıklarının yapısı ve aktif varlık yatırımlarının tespitini kapsamaktadır.*

Bir şirket kesin değeri ancak fiili bir alışverişle ortaya çıkabilir. Bu değeri önceden belirlemek için kullanılan bütün yöntemler, ancak böyle bir alışveriş için adil bir rakamı hesaplama amacı taşıyabilirler. Bu rapordaki değerlendirme çalışması şirket' in tasfiye değerinden farklılık gösterir. Bunun nedeni bu rapordaki değerlendirme çalışmasında şirket' in bağımsız olarak operasyonlarına devam edeceğinin öngörülmesidir. Rapordaki bilgiler hiçbir şekilde geleceği yansıtmak amacıyla kullanılamaz.

Tarafımızdan fiili alım satım öncesinde ; her koşulda, şahısların ve şirketlerin kendi piyasa analizlerini ve özel incelemelerini yapmalarını tavsiye etmekteyiz.

**Tarafımızdan bu çalışmada şirketin mali tablolarını, raporlarını ve diğer bilgileri kullanmış ancak bu bilgiler üzerine bir denetim çalışması gerçekleştirilmemiştir. Dolayısıyla bu raporda yer alan yönetim tarafından sunulan kaydi mali tablolarda yer alan veriler konusunda herhangi bir görüş bildirilmemektedir.**



Bu değerleme çalışması kapsamında söz konusu şirketlerin değerini etkileyebilecek gizli veya beklenmedik durumların olmadığı varsayılmaktadır.

Tarafımız, bu projede çalışan danışman ve yöneticilerin, Reysaş GYO A.ř. 'den hiçbir maddi çıkar gözetmediğini beyan etmektedir. Aynı zamanda, tarafımızın bu değerleme çalışması için Reysaş Turizm Yatırımları ve Ticaret Ltd. şti.'den 'den alacağı ücret, değerleme çalışmasının sonuçlarına bağlı değildir. Bu projede çalışan tarafımız danışmanları ve yöneticileri bağımsızlıklarını korumaktadırlar. Değerleme çalışmasında kullanılan varsayımlar ve tahminler ile mali bilgiler ve faaliyet bilgileri şirket yönetimi tarafından sağlanmış ve bu bilgiler şirket yöneticileri ile her aşamada müzakere edilmiştir.

### **Kurumumuz Hakkında:**

2004 yılının sonuna doğru Türkmen Bağımsız Denetim ve YMM A.ř. kurulmuştur. Faaliyete geçmesi ile birlikte bağımsız denetim şirketi, Türkmen'in yurtdışı ortaklık oluşturma ve yurtiçi - yurtdışı denetim sertifikasyon girişimlerine öncelik vermiştir.

Bu erevede Türkmen, merkezi Londra'da bulunan International Practice Group (IPG) –eski adı ile EU-LEX- yelik girişiminde bulunmuş ve Ekim 2005 tarihinde IPG'ye tam ye olmuştur. Ardından, Türkmen Bağımsız Denetim ve YMM A.ř. uluslararası mali denetim ve raporlama faaliyetlerinde bulunmak için, merkezi ABD'nin başkenti Washington D.C.'de bulunan ve mali denetim st-kurulu olarak faaliyet gösteren Public Company Accounting Oversight Board'a (PCAOB) başvurmuştur.

2006 yılının Mart ayında yapılan başvuru, Mayıs ayında sonuçlanmış ve Türkmen, PCAOB tarafından mesleki yeterliliğe haiz görülmüş ve tam yeterli ve yetkili mali denetim firması olarak akredite edilmiştir.

### **Lisanslarımız/Sertifikalarımız**

#### **A. Uluslararası Denetim Lisanslarımız**

##### **I. Public Company Accounting Oversight Board (PCAOB ) Washington D.C., ABD. (02 Mayıs 2006):**

ABD Sermaye Piyasası st Kurumu, Securities and Exchange Commission'a (SEC) bağlı olarak çalışan ve 2000 yılında yaşanan Enron ve WorldCom iflasları ardından oluşturulan Public Company Accounting Oversight Board (PCAOB) da bunlar arasındadır. PCAOB, denetim firmalarının hazırladıkları mali denetim raporlarını ve raporların uygunluğunu denetlemekle görevli bir stkuruldur. Bir denetim şirketinin uluslararası alanda hizmet verebilmesi için PCAOB tarafından akredite edilmiş olması gerekmektedir. Bu akreditasyon, denetim şirketi için kurumsal şeffaflığın ve uluslararası mesleki yeterliliğin sembolü olarak görülüyor. 2002 yılında faaliyete geçmesine rağmen, uluslararası arenada, bu kadar kısa sürede elde ettiği bu başarı Türkmen'in, Türkiye'de faaliyet gösteren önde gelen mali denetim firmaları arasındaki yerini sağlamlaştırmıştır. PCAOB akreditasyonu ile Türkmen, Türkiye'de yerleşik yabancı sermayeli firmalara ve yurtdışında yerleşik banka ve finans kuruluşları ile kredi ilişkisi bulunan yerli firmalar için, uluslararası geçerliliği bulunan raporlama, mali tahlil, değer tespit (due-diligence) ve mali denetim hizmetleri vermektedir.



## **II. International Practice Group (IPG):**

Türkmen Bağımsız denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. Ekim 2005 tarihinden bu yana merkezi Londra'da bulunan International Practice Group (IPG)'nin Türkiye temsilcisi olarak faaliyetlerine devam etmektedir.

## **B. Yurtiçi Denetim Lisanslarımız**

### **I. Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Bağımsız Denetim Lisansı ( 25 Aralık 2006 ):**

Denetim Grubumuza bağlı, Türkmen Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş. adlı şirketimiz, 25 Aralık 2006 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'ndan (SPK) bağımsız denetim lisansı almıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'na 2006 Mart ayında yaptığımız başvuru, uzun inceleme ve tetkiklerin ardından müspet sonuçlanmış ve firmamız 'bağımsız denetim lisansı' almaya hak kazanmıştır. Kurul'un bu yöndeki kararı 25 Aralık 2006 tarihli haftalık bültende yayınlanmıştır. Bundan böyle Türkmen, hali hazırdaki hizmet portföyüne, halka açık yani borsada işlem gören şirketler yanında SPK mevzuatına tabi diğer şirketlere bağımsız denetim ve raporlama hizmeti vermektedir.

### **II. Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu (EPDK) Bağımsız Denetim Lisansı(22 Mart 2007):**

25 Aralık 2006 tarihi itibarıyla, Sermaye Piyasası Kurumu'ndan SPK bağımsız denetim lisansı alınmasını takiben Türkmen, EPDK'ya tabi sektör kuruluşlarının denetimi için başvurmuştur. 22.03.2007 tarihi itibarıyla, EPDK'dan lisans alması ile birlikte Türkmen, enerji üretim şirketleri, enerji dağıtım şirketleri, akaryakıt dağıtım şirketlerine bağımsız denetim ve raporlama hizmetleri vermeye başlamıştır.

2014 Mart ayında Kamu Gözetim Kurumu (KGK) tarafından bağımsız denetim lisansımız revize edilerek yetkilendirilmiştir.

**Rapor Kapsamı ve Amacı:** Kurumla, Türkmen Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş. arasında "Aktif Varlık Yapısı Tespit Raporu Sözleşmesi" imzalanmıştır. Hazırlanan ; Aktif Varlık Yapısı Tespit Raporu sorumlu ortak baş denetçi Yeminli Mali Müşavir Dr. Nedim TÜRKMEN tarafından düzenlenmiştir.

Raporun amacı ; 31 Mayıs 2016 tarihli bilançosunun gerçeğe uygun tutarlar üzerinden gerekli revizyonlara tabi tutarak şirketin reel mali yapısının, gerçeğe uygun bugünkü alım satım konu aktif mal varlığı ve şirket değerinin hesaplanması ile rayici mali tablolara göre aktif varlıkların yapısına ilişkin (23 Ocak 2014 tarih ve 28891 sayılı resmi gazetede yayınlanan "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1a) hükümlerinin 25. Maddesiyle değiştirilen 28. Maddenin d fıkrasının belirlenmiş şartlara ) tespitlerle sınırlı olarak düzenlenmiştir.

## **5. ŞİRKETİN YASAL DEFTERLERİNİN TASDİKİNE İLİŞKİN BİLGİLER:**

Kurumun; "31/05/2016 tarihli bağımsız denetimden geçmemiş mali tabloları" baz alınarak incelemeler yapılmış olup; yasal defter tasdik bilgileri aşağıda sunulmuştur.



Defter Nevi	Tasdik Makamı	Tasdik Tarih / Nosu
Yevmiye Defteri	Kartal 16. Noteri	21.12.2015/41202
Defter-i Kebir	Kartal 16. Noteri	21.12.2015/41201
Envanter	Kartal 16. Noteri	21.12.2015/41200

## 6. KURUMUN SERMAYESİ VE ORTAKLIK YAPISI:

Kurumun tescilli sermayesi **38.000.000,00 TL** olup, bu sermayenin tamamı ödenmiştir. Kurum ortaklarının hisse dağılımı aşağıdaki gibidir. Ticaret sicilinde kayıtlı sermayesi 11 Aralık 2015 tarih ve 8966 satılı ticaret sicil gazetesinde yayınlanmıştır.

Defter Nevi	Hisse Oranı %	Sermaye Tutarı
Reysaş Taşımacılık Ve Lojistik Ticaret A.Ş.	100	38.000.000,00
<b>TOPLAM</b>	<b>100,00</b>	<b>38.000.000,00</b>

## 7. HESAP İNCELEMELERİ:

### 7.1) ŞİRKET MALİ DURUM İNCELEMELERİ

**Kaydi Öz Varlık Değeri:** Kurumun, 31.05.2016 tarihi itibariyle, defter ve belgeler üzerinden kayıt altına alınmış hesap tutarları baz alınarak, aktif tutar toplamından borç toplam tutarının çıkarılmasıyla elde edilen fark tutardır. Kurumun tarihi değerler üzerinden hesaplanan öz varlığını ifade etmekte olup, güncel değeri göstermeyen bir hesaplama şeklidir.

**Rayici Öz Varlık (Net Aktif) Değeri:** Kurumun, 31.05.2016 tarihi itibariyle, defter ve belgeler üzerinden kayıt altına alınmış hesap tutarlarının hesaplama günü itibariyle gerçeğe uygun satılabilir, fiili, rayiç değerleri baz alınarak aktif tutar toplamından borç toplam tutarının çıkarılmasıyla elde edilen fark tutardır. İşletmenin bir bütün olarak değerini ifade etmez. Bu tutar kurumun şerefîye değerini içermez.

Kurum; İzzetpaşa Mah. 75. Yıl Bulvarı No:36 Erzincan adresinde otel işletmeciliği faaliyetiyle fiilen işgal etmektedir.

Kurumun; 31.05.2016 tarihli bilançosu hazırlanmış ve bu bilanço üzerinde rayiç değer ile defter değeri farklı olabilecek hesapların ayrıştırılması sağlanmıştır. Hesaplar üzerinde netleştirilme (düzeltme) işlemleri tamamlanarak, kurumun; 31.05.2016 tarihli **Kaydi Değerler** ve **Rayici Değerler** üzerinden hesaplanıp düzenlenen Bilanço karşılaştırmalı olarak aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

*Kurumun sunmuş olduğu ; 31 Mayıs 2016 mali tabloları bağımsız denetimden geçmemiştir.*



AKTİF (VARLIKLAR)		KAYDI	RAYICI
I- DÖNEN VARLIKLAR		TUTARLAR	TUTARLAR
<b>A- Hazır Değerler</b>		<b>4.729.613,30</b>	<b>4.729.613,30</b>
	<b>903,13</b>	<b>903,13</b>	<b>903,13</b>
100	1- Kasa	0,00	0,00
101	2- Alınan Çekler	0,00	0,00
102	3- Bankalar	903,13	903,13
103	4- Verilen Çekler ve Ödeme Emirleri (-)	0,00	0,00
108	5- Diğer Hazır Değerler	0,00	0,00
	<b>B- Menkul Kıymetler</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>C- Ticari Alacaklar</b>	<b>119.223,08</b>	<b>119.223,08</b>
120	1- Alıcılar	119.223,08	119.223,08
121	2- Alacak Senetleri	0,00	0,00
122	3- Alacak Senetleri Reeskontu (-)	0,00	0,00
126	4- Verilen Depozito ve Teminatlar	0,00	0,00
128	5- Şüpheli Ticari Alacaklar	0,00	0,00
129	6- Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı(-)	0,00	0,00
	<b>D- Diğer Alacaklar</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>E- Stoklar</b>	<b>40.407,75</b>	<b>40.407,75</b>
150	1- İlk Madde ve Malzeme	0,00	0,00
151	2- Yarı Mamuller	0,00	0,00
152	3- Mamuller	0,00	0,00
153	4- Ticari Mallar	0,00	0,00
157	5- Diğer Stoklar	0,00	0,00
158	6- Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	0,00	0,00
159	7- Verilen Sipariş Avansları	40.407,75	40.407,75
	<b>F- Yıllara Yaygın İnşaat ve Onarım Maliyetleri</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
170	1- Yıllara Yaygın İnşaat ve Onarım Maliyetleri	0,00	0,00
179	2- Taşeronlara Verilen Avanslar	0,00	0,00
	<b>G- Gelecek Aylara Ait Giderler ve Gelir Tahakkukları</b>	<b>68.925,26</b>	<b>68.925,26</b>
180	1- Gelecek Aylara Ait Giderler	68.925,26	68.925,26
181	2- Gelir Tahakkukları	0,00	0,00
	<b>H- Diğer Dönen Varlıklar</b>	<b>4.500.154,08</b>	<b>4.500.154,08</b>
190	1- Devreden KDV	4.493.408,76	4.493.408,76
191	2- İndirilecek KDV	6.745,32	6.745,32
193	4- Peşin Ödenen Vergiler ve Fonlar	0,00	0,00
195	5- İş Avansları	0,00	0,00
196	6- Personel Avansları	0,00	0,00
198	8- Diğer çeşitli Dönen Varlıklar	0,00	0,00
	<b>DÖNEN VARLIKLAR TOPLAMI</b>	<b>4.729.613,30</b>	<b>4.729.613,30</b>
	<b>II- DURAN VARLIKLAR</b>	<b>38.155.923,12</b>	<b>46.226.792,09</b>
	<b>A- Ticari Alacaklar</b>	<b>3.250,00</b>	<b>3.250,00</b>
220	1- Alıcılar	0,00	0,00
221	2- Alacak Senetleri	0,00	0,00
222	3- Alacak Senetleri Reeskontu (-)	0,00	0,00
226	4- Verilen Depozito ve Teminatlar	3.250,00	3.250,00
229	5- Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	0,00	0,00
	<b>B- Diğer Alacaklar</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>C- Mali Duran Varlıklar</b>	<b>9.980.200,00</b>	<b>7.526.813,73</b>
240	1- Bağlı Menkul Kıymetler	0,00	0,00
241	2- Bağlı Menkul Kıymetler Değer Düş. Karşılığı (-)	0,00	0,00



242	3- İştirakler		0,00	0,00
243	4- İştiraklere Sermaye Taahhütleri (-)		0,00	0,00
244	5- İştirakler Sermaye Payları Değer Düş.Karşılığı (-)		0,00	0,00
245	6- Bağlı Ortaklıklar		9.980.200,00	7.526.813,73
246	7- Bağlı Ortaklıklara Sermaye Taahhütleri (-)		0,00	0,00
247	8- Bağlı Ortaklıklar Ser. Payları Değer Düş.Karşılığı (-)		0,00	0,00
248	9- Diğer Mali Duran Varlıklar		0,00	0,00
249	10- Diğer Mali Duran Varlıklar Değer Düş.Karşılığı (-)		0,00	0,00
	<b>D- Maddi Duran Varlıklar</b>		<b>23.115.084,44</b>	<b>33.790.832,97</b>
250	1- Arazi ve Arsalar		1.931.000,00	1.931.000,00
251	2- Yeraltı ve Yerüstü Düzenleri		0,00	0,00
252	3- Binalar		19.825.601,76	29.831.000,00
253	4- Tesis, Makina ve Cihazlar		241.557,91	193.246,33
254	5- Taşıtlar		49.194,13	39.355,30
255	6- Demirbaşlar		2.245.289,17	1.796.231,34
256	7- Diğer Maddi Duran Varlıklar		0,00	0,00
257	8- Birikmiş Amortismanlar (-)		-1.177.558,53	0,00
258	9- Yapılmakta Olan Yatırımlar		0,00	0,00
259	10- Verilen Avanslar		0,00	0,00
	<b>E- Maddi Olmayan Duran Varlıklar</b>		<b>5.054.935,52</b>	<b>4.903.442,23</b>
260	1- Haklar		6.129.302,79	4.903.442,23
261	2- Şerefiye		0,00	0,00
262	3- Kuruluş ve Örgütlenme Giderleri		0,00	0,00
	<b>F- Özel Tükenmeye Tabi Varlıklar</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>G- Gelecek Yıllara Ait Giderler ve Gelir Tahakkukları</b>		<b>2.453,16</b>	<b>2.453,16</b>
280	1- Gelecek Yıllara Ait Giderler		2.453,16	2.453,16
281	2- Gelir Tahakkukları		0,00	0,00
	<b>H- Diğer Duran Varlıklar</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>DURAN VARLIKLAR TOPLAMI</b>		<b>38.155.923,12</b>	<b>46.226.792,09</b>
	<b>AKTİF (VARLIKLAR) TOPLAMI</b>		<b>42.885.536,42</b>	<b>50.956.405,39</b>

PASİF (KAYNAKLAR)		KAYDI Tutarlar	RAYICI Tutarlar
<b>I- KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR</b>		<b>5.531.444,72</b>	<b>5.531.444,72</b>
<b>A- Mali Borçlar</b>		<b>369.312,04</b>	<b>369.312,04</b>
300	1- Banka Kredileri	0,00	0,00
301	2- Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	706.337,14	706.337,14
302	3- Ertelenmiş Finansal Kiralama Borçlanma Maliyetleri	-337.025,10	-337.025,10
305	3- Uzun Vadeli Kredilerin Anapara Taksitleri ve Faizleri	0,00	0,00
<b>B- Ticari Borçlar</b>		<b>5.156.732,68</b>	<b>5.156.732,68</b>
320	1- Satıcılar	5.156.732,68	5.156.732,68
321	2- Borç Senetleri	0,00	0,00
<b>C- Diğer Borçlar</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D- Alınan Avanslar</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>E- Yıllara Yaygın İnşaat ve Onarım Hakedişleri</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>F- Ödenecek Vergi ve Diğer Yükümlülükler</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>G- Borç ve Gider Karşılıkları</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>H- Gelecek Aylara Ait Gelirler ve Gider Tahakkukları</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>I- Diğer Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar</b>		<b>5.400,00</b>	<b>5.400,00</b>
391	1- Hesaplanan KDV	5.400,00	5.400,00

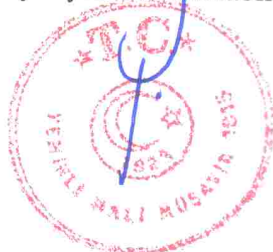
392	2- Diğer KDV		0,00	0,00
393	3- Merkez ve Şubeler Cari Hesabı		0,00	0,00
	<b>KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR TOPLAMI</b>		<b>5.531.444,72</b>	<b>5.531.444,72</b>
			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>II- UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR</b>		<b>4.704.005,04</b>	<b>4.704.005,04</b>
	<b>A- Mali Borçlar</b>		<b>4.704.005,04</b>	<b>4.704.005,04</b>
400	1- Banka Kredileri		0,00	0,00
401	2- Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar		6.357.054,26	6.357.054,26
402	3- Ertelemiş Finansal Kiralama Borçlanma Maliyetleri		-1.653.049,22	-1.653.049,22
408	4- Çıkarılmış Tahviller		0,00	0,00
409	5- Ertelemiş Finansal Kiralama Borçlanma Maliyetleri		0,00	0,00
	<b>B- Ticari Borçlar</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>C- Diğer Borçlar</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>D- Alınan Avanslar</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>E- Borç ve Gider Karşılıkları</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>F- Gelecek Yıllara Ait Gelirler ve Gider Tahakkukları</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>G- Diğer Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR TOPLAMI</b>		<b>4.704.005,04</b>	<b>4.704.005,04</b>
	<b>III- ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>32.650.086,66</b>	<b>40.720.955,63</b>
	<b>A- Ödenmiş Sermaye</b>		<b>38.000.000,00</b>	
500	1- Sermaye		38.000.000,00	
501	2- Ödenmemiş Sermaye (-)		0,00	
503	3- Geri Alınan Hisse Senetleri		0,00	
	<b>B- Sermaye Yedekleri</b>		<b>0,00</b>	
	<b>C- Kar Yedekleri</b>		<b>0,00</b>	
	<b>D- Geçmiş Yıllar Karları</b>		<b>0,00</b>	
	<b>E- Geçmiş Yıllar Zararları</b>		<b>-4.370.959,26</b>	
580	1- Geçmiş Yıllar Zararları		-4.370.959,26	
	<b>F- Dönem Net Karı (Zararı)</b>		<b>-978.954,08</b>	
590	1- Dönem Net Karı		-978.954,08	
591	1- Dönem Net Zararı		0,00	
	<b>ÖZKAYNAKLAR TOPLAMI</b>		<b>32.650.086,66</b>	<b>40.720.955,63</b>
	<b>PASİF (KAYNAKLAR) TOPLAMI</b>		<b>42.885.536,42</b>	<b>50.956.405,39</b>

### RAYİC DEĞERLER HESAPLANIRKEN UYGULANAN DÜZELTME KRİTERLERİ :

1) Orta Mah.allesi, Burgaz Cad. 1849 Parsel Tuzla İstanbul mevkiinde bulunan arsanın güncel değeri Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından 22.03.2016 tarih ve REYS-201600004 numaralı değerlendirme raporuna göre 1.931.000,00 TL olarak tespit edilmiş ve çalışmamızda bu tutar aynen baz alınmıştır.

2) İzzetpaşa Mah. 75. Yıl Bulvarı No:36 Erzincan adresinde üst hakkına dayanılarak yapılmış olan otelin pazar değeri Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 15.06.2016 tarih ve REYS-201600010 sayılı değerlendirme raporuna göre 29.831.000 TL olarak tespit edilmiş ve çalışmamızda bu tutar aynen baz alınmıştır.

3) Otel işletmesinin mütemmim cüzi niteliğindeki makina ve tesisler hesap tutarından % 20 yıpranma ve eskime payı ayrılarak satılabilir değere ulaşılmıştır.



- 4) Taşıtlar hesap tutarından % 20 yıpranma ve eskime payı ayrılarak satılabilir değere ulaşılmıştır.
- 5) Otel işletmesinin mütemmim cüzi niteliğindeki demirbaş hesap tutarından % 20 yıpranma ve eskime payı ayrılarak satılabilir değere ulaşılmıştır.
- 6) Bağlı ortaklıklar iştirak bedeli , bağlı ortaklığın değerlemeye tabi tutulabilecek mal varlığı olmadığı için , 7.026.81373 TL kaydi özvarlığının ortaklık payı (% 99,802) oranındaki kısmı ile yeniden kurulum bedeli ile potansiyel kazanç ve görünmeyen maddi değerleriyle birlikte 500.000,00 TL şerefiye değeri öngörülerek iştirak değeri **7.526.813,73 TL** olarak hesaplamada dikkate alınmıştır.
- 7) Otel işletmesinin mütemmim cüzi niteliğindeki iktisadi kıymetlerden oluşan Haklar hesabı (leasing yoluyla kiralanan mefruşat) % 20 yıpranma ve eskime payı ayrılarak satılabilir değere ulaşılmıştır.
- 8) Kurumun aktifine kayıtlı iktisadi kıymetlerinin kullanım süreleri dikkate alınarak % 20 yıpranma ve eskime payı ayrılmasının , oran olarak kabul edilebilir objektif bir varsayım olduğu düşünülmektedir.

Raporumuzun yukarıdaki bölümünde yer alan bilançoda görüldüğü üzere; kurumun **düzeltilme işlemleri** sonrasında **Net Aktif Toplamı 50.956.405,39 TL** dir.

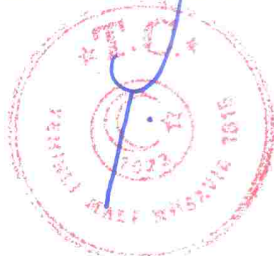
Kurum için; **rayici öz varlık değeri** yani gerçeğe uygun bugünkü güncel piyasa değeri ise **40.7250.955,63 TL** tutarında hesaplanmıştır.

Kurumun; ticaret siciline kayıtlı **38.000.000,00 TL** sermayesinin tamamını ödemiş olup, ödenmiş sermaye , rayici öz varlık içerisinde varlığını kısmen korumaktadır.

## **7.2 AKTİF VARLIK YAPISI İNCELEMELERİ**

Kurumun bilanço aktif varlıklarının incelenmesi sonucunda ; kurumun aktif varlık yapısının rayici değerlere göre aşağıdaki tabloda hesaplandığı üzere olduğu tespit edilmiştir.

HESAPLAR	RAYİCİ DEĞERLER
Hazır Değerler	903,13
Ticari Alacaklar	119.223,08
Stoklar	40.407,75
Gelecek Aylara Ait Giderler ve Gelir Tahak.	68.925,26
Diğer Dönen Varlıklar	4.500.154,08
Ticari Alacaklar	3.250,00
Mali Duran Varlıklar	7.526.813,73
Maddi Duran Varlıklar	33.790.832,97
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4.903.442,23
Gelecek Yıllara Ait Giderler ve Gelir Tahak.	2.453,16
<b>TOPLAM AKTİF VARLIKLAR</b>	<b>50.956.405,39</b>



Kurumun aktif mal varlığı ; 23 Ocak 2014 tarih ve 28891 sayılı resmi gazetede yayınlanan "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1a) hükümlerinin 25. Maddesiyle değiştirilen 28. Maddenin d fıkrasınca belirlenmiş şartların incelenmesi sonucunda aktifine kayıtlı aşağıdaki mal varlıkları tespit edilmiştir.

Kurum ; İzzetpaşa Mah. 75. Yıl Bulvarı No:36 Erzincan adresinde otel işletmesinin mevcut olduğu ayrıca Orta Mah., Burgaz Cad. 1849 Parsel Tuzla İstanbul adresinde ise boş arsası bulunduğu, gayrimenkul niteliğindeki varlıkların bilanço aktifinde mevcudiyetini koruduğu tespit edilmiştir.

Otel binası için 49 yıllığına üst hakkına sahip olup, otel işletmesi Eylül 2015 itibariyle faaliyete geçmiş bulunmaktadır. Bina ve mütemmim cüz olarak mefruşatıyla (demirbaşlar, makine ve cihazlar , haklara ilişkin mal varlığının tamamı otel işletmeciliğinde kullanılmaktadır.) birlikte otel işletmesi bir bütün olarak kabul edilmiştir. Ayrıca arsa niteliğinde bir adet gayrimenkule malik bulunmaktadır.

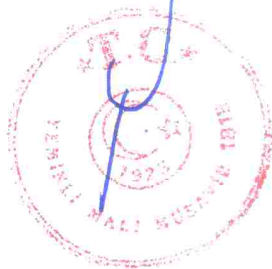
Kurumun, gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklarından oluşan iktisadi kıymetlerinin **rayici değerleri** aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

HESAPLAR	RAYİCİ DEĞER
Arsa ve Araziler	1.931.000,00
Binalar	29.831.000,00
Tesis Makine ve Cihazlar	193.246,33
Demirbaşlar	1.796.231,34
Haklar	4.903.442,23
<b>TOPLAM TUTAR</b>	<b>38.654.919,90</b>

<b>RAYİCİ DEĞER AKTİF TOPLAMI</b>	<b>50.956.405,39</b>
<b>ORAN HESAPLAMASI (%)</b>	<b>0,7586</b>

23 Ocak 2014 tarih ve 28891 sayılı resmi gazetede yayınlanan "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1a)" hükümlerinin 25. Maddesiyle değiştirilen 28. Maddenin d fıkrasınca belirlenmiş şartlara ilişkin hükümler kapsamında kurumun; gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklarının toplam güncel tutarı **38.654.919,90 TL** (Otel İşletmesi ve Arsa ) olarak hesaplanmış olup, kurumun rayici toplam aktif tutarının **50.956.405,39 TL** olduğu dikkate alındığında; aktif varlığın % 75,86 'sının bu nitelikli varlı veya yatırımlardan oluşmuş olduğu hesaplanıp, tespit edilmiştir.

***Bu rapor tarafımızın yazılı onayı olmadan SPK 'u hariç başka amaçlarla kullanılması durumunda hiçbir sorumluluk kabul edilmez.***



## 8. SONUÇ

**Reysaş Turizm Yatırımları ve Ticaret Ltd. Şti.** 'nin ; 31 Mayıs 2016 tarihli rayici bilançoları esas alınarak yapılan "Aktif Varlığın Mali Yapısına" ilişkin hesap ve incelemeleri sonucunda;

**8.1.** Kurumun; Turizm (Otel İşletmeciliği) ticaretiyle iştigal etmekte olduğu ve fiilen faaliyetlerine devam ettiği, Ticaret Sicilinde kayıtlı sermayesi 11 Aralık 2015 tarih ve 8966 sayılı ticaret sicil gazetesinde yayınlandığı üzere **38.000.000,00 TL** olduğu ve tamamının ödendiği, ödenmiş sermayenin rayici öz varlık içerisinde varlığını koruduğu,

**8.2.** 23 Ocak 2014 tarih ve 28891 sayılı resmi gazetede yayınlanan "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1a) hükümlerinin 25. Maddesiyle değiştirilen 28. Maddenin d fıkrasınınca belirlenmiş şartlara ilişkin olarak ; tarafımıza kurum yönetimince sunulan 31 Mayıs 2016 tarihli bağımsız denetimden geçmemiş mali tabloları baz alınarak , değerlendirme ve düzeltmeler sonucunda düzenlenen **rayici bilançosu göre , rayici aktif varlık toplamının % 75,86** 'sının gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı haklardan oluşmakta olduğunun hesaplandığı,

tespit, sonuç ve kanaatine varılmıştır.

(İşbu rapor 13 sahife 1 ekten ibarettir.)



**Dr. Nedim TÜRKMEN**  
Yeminli Mali Müşavir  
Sorumlu Ortak Başdenetçi

**İstanbul, 17 Haziran 2016**

**Ek: YMM Faaliyet Belgesi**



# İSTANBUL YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLER ODASI

İstiklal Caddesi No: 146 34430 Beyoğlu - İSTANBUL  
Tel.: (0212) 251 60 90 (pbx) Fax : (0212) 251 60 50  
www.istanbulymmo.org.tr - istanbulymmo@istanbulymmo.org.tr

Tarih: 07 Haziran 2016

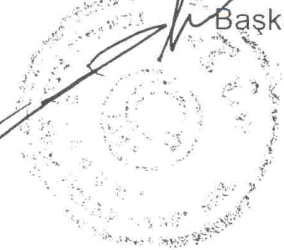
Sayı: 29173

İLGİLİ MAKAMA;

Yeminli Mali Müşavir **Nedim TÜRKMEN** Odamız çalışanlar listesine **1618** oda sicil no ile kayıtlı olup, mesleki faaliyette bulunmaktadır.

Bilgileri rica olunur.

Sezai ONARAL  
Başkan



Not :Faaliyet belgesinin geçerlilik süresi 3 aydır, fotokopi ile çoğaltılamaz