

**ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞUNA İLİŞKİN
SINIRLI DENETİM RAPORU****Martı Otel İşletmeleri Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na****Giriş**

Martı Otel İşletmeleri Anonim Şirketi Anonim Şirketi (Şirket) ve Bağlı Ortaklığının (hepsi birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan konsolide finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal bilgiler ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu, Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan konsolide finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 30 Eylül 2020 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Şartlı Sonucun Dayanağı

I-Şirket'in 31.10.2019, 18.12.2019 ve 10.01.2020 tarihlerinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda açıkladığı üzere, Denizbank A.Ş. ve Deniz Faktoring A.Ş.'den kullanılmış olan ve finansal tablolarda 1.198.067.734 TL' olarak yer almış finansal borçlar (Dipnot 8) alacaklı banka ve factoring kuruluşu tarafından icra takibine konu edilmiş ve tamamına muacceliyet kazandırılmıştır. İcra dairesinden 30.09.2020 tarihi itibarıyla icra kapak hesapları temin edilmiştir. Kredilere ilişkin faiz tahakkukları şirket yönetimi tarafından bu icra kapak yazılarındaki bilgiler baz alınarak hesaplanmıştır. Denetim şirketimiz tarafından mevcut fiili durumu gösterir sağlıklı bir mutabakat yapabileme imkânı bulunamamıştır.

II- İlişikteki finansal durum tablosunda, maddi duran varlıklar içerisinde 88.385.434 TL bedelle yer alan ve Denizbank protokolüne konu Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye mahallesi, Akçaköy-Sarısu mevki 136 ada 2 parsel ve 136 ada 2 parselin deniz ile bağlantısını sağlayan ön izin alınmış 136 ada 3 parsel ile ilgili haklar ile, mülkiyeti Hazine ve Maliye Bakanlığına ait olan Muğla ili, Marmaris ilçesi, İçmeler'deki 2649, 2471, 2472 ve 2473 parseller ("Maliye Kampı Tesisleri") için yapılan ve finansal durum tablosunda maddi duran varlıklar hesap grubunda devam edilen yatırımlar içerisinde 12.613.735 TL maliyet bedeli ile yer alan harcama tutarları için Kültür ve Turizm Bakanlığı, Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından açılan kesin tahsis iptali ve verilen ön iznin iptaline ilişkin davalara dipnot 2.08.06 ve 22'de yer verilmiştir. Grup yönetimi bahse konu gayrimenkullerden gelecekte ekonomik fayda beklediğinden bu tutarları finansal tablo dışı bırakmamıştır. Söz konusu hakların finansal tablolarda sunulmasına devam edilmesi bu davaların neticesine bağlıdır.

Dikkat Çekilen Hususlar

- a) Grup'un finansal durum tablosundaki, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi duran varlıklar içerisindeki gayrimenkuller için yaptırmış olduğu değerlendirme raporları önceki dönemden farklı bir değerlendirme firması tarafından yapılmış olup;
- Şartlı görüşün dayanağı bölümünde belirtilen Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye mahallesi, Akçaköy-Sarısu mevkiindeki Turizm Bakanlığı tarafından kesin tahsisi yapılmış 136 ada 2 parsel ve değerlendirme raporunda bilgi amaçlı olarak gerçeğe uygun değeri belirtilen 136 ada 3 parsel ile ilgili değerlendirmelerde 31.03.2019 tarihli finansal durum tablosunda 46.696.000 TL (6.997.752 Euro) değer öngörülmüş iken 31.03.2020 tarihli finansal durum tablosunda 69.300.000 TL (9.632.710 Euro) olarak değerlendirilmiştir. 136 Ada 2 ve değerlendirme raporunda bilgi amaçlı olarak gerçeğe uygun değeri belirtilen 3 parsel için toplam değer artışı 22.604.000 TL olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte söz konusu 136 ada 2 parseldeki taşınmazın 03.09.2020 tarihinde alacağı mahsuben alacaklı Denizbank A.Ş. adına 19.250.000 TL bedelle icra satışı edilmiştir. 03.09.2020 tarihli tahsis iptalinin feshi amacıyla Şirket tarafından dava idame edilmiş olup yargılama devam etmektedir.

www.gureli.com.tr

Merkez Ofisi
Spine Tower Büyükdere Cad.
59. Sok. No:243 Kat:25-26-28
Maslak 34398 Sarıyer/İstanbul
T : 444 9 475 (0212) 285 01 50
F : (0212) 285 03 40-43
gym@gureli.com.tr**Ankara Ofisi**
ASO Kule Atatürk Bulvarı
No:193 Kat:9 06680
Kavaklıdere/Ankara
T : (0312) 466 84 20
F : (0312) 466 84 21
gymankara@gureli.com.tr**Antalya Ofisi**
Fener Mah. 1964 Sok. No:36
K:1 D:4 Kemal Erdoğan Apt
Muratpaşa/Antalya
T : (0242) 324 30 14
F : (0242) 324 30 15
gymantalya@gureli.com.tr**İzmir Ofisi**
Atatürk Cad. Ekim Apt.
No: 174/1 Kat:5 D:9
Alsancak/İzmir
T : (0232) 421 21 34
F : (0232) 421 21 87
gymizmir@gureli.com.tr**Trakya Ofisi**
Des Ofis
Yavuz Mahallesi Şaraphane Cad.
No:33/1 Ofis No:302-303
Süleymanpaşa/Tekirdağ
T : (0282) 261 25 30 - 261 62 56
F : (0282) 261 83 22
gymtrakya@gureli.com.tr**Bursa Ofisi**
Odonluk Mah. Akademi Cad.
Zeno İş Merkezi D Blok Kat:7
D:31 Nilüfer / Bursa
T : (0224) 451 27 10
F : (0224) 451 27 79
gymbursa@gureli.com.tr**Eskişehir Ofisi**
Hoşnudiye Mah. 732 Sok. No:44
Efe Plaza Kat:5 D:10
Tepebaşı/Eskişehir
T : (0222) 220 09 09
F : (0222) 220 48 48
gymeskisehir@gureli.com.tr

- Antalya ili, Kemer ilçesi, Çamyuva mahallesi, 127 ada 1 parseldeki arsa ("Çamyuva") üzerine cari dönemde 1.623.330 TL'lik yatırım yapılmış olup, arsanın yeni değerlendirme raporunda gerçeğe uygun değeri 9.370.000 TL (1.298.683 Euro) olarak değerlendirilmiştir. Çamyuva için toplam değer artışı 6.324.254 TL gerçekleşmiştir.
- Yeni değerlendirme firması tarafından hazırlanan değerlendirme raporlarında "Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen / sınırlayan faktörler" bölümünde, "*Korona virüs (Covid-19) olarak bilinen bulaşıcı hastalık sebebiyle; Dünya Sağlık Örgütü ve Sağlık Bakanlığı Koronavirüs Bilim Kurulu'nun önerileri doğrultusunda hareket edilerek saha ziyaretlerimiz zorunlu olarak durdurulmuş olup, çalışmalarımız masa başından yürütülmüştür. Bu nedenle, konu gayrimenkul yerinde görülemez ve ilgili Belediye'de imar dosyası incelemesi yapılamamıştır.*" ibaresi yer almaktayken bazı raporlarda bu ibareye ek olarak "*Konu gayrimenkulün, mülkiyet yapısı açısından arsa pazarında ender olarak bulunan bir gayrimenkul olması nedeni ile, dikkate alınan tahsisli arsa emsalleri yakın çevre dışı bölgeyi de kapsayan daha geniş bir pazar alanından seçilmiştir.*" ibaresi yer almaktadır.

Yukarıdaki hususlarla ilgili olarak finansal tabloların 18. dipnotuna dikkat çekerek.

- b) Grup'un not 37'de açıklamış olduğu, Kibele Proje Yönetimi ve Danışmanlık A.Ş. (Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. ile birleşmiştir.) ile Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş.'den olan alacakların tasfiyesine ilişkin protokol kapsamında tahsil edilmesi gereken alacaklar mevcut olup; bilanço tarihi itibarıyla tahsilatları henüz gerçekleştirilmemiştir. Konuyla ilgili olarak finansal tabloların 37. dipnotuna dikkat çekerek.
- c) Grup'un, 30 Eylül 2020 tarihli finansal tablolara göre 53.168.951 TL net zarar ettiğini ve bu tarih itibarıyla Grubun kısa vadeli borçlarının toplam varlıklarını 1.287.298.171 TL aştığını gösteren 2.10 numaralı finansal tablo dipnotuna dikkat çekerek. 2.10 numaralı finansal tablo dipnotunda ifade edilen bu olay veya şartlar, bu dipnotta açıklanan diğer hususlarla birlikte, Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek önemli bir belirsizliği mevcut olduğunu göstermektedir.
- d) Rapor tarihi itibarı ile COVID-19 salgını nedeniyle Dünya Sağlık Örgütü tarafından "pandemi" ilan edilmiştir. Mevcut ekonomik koşullarda kısa vadede turizm sektöründe daralmaya neden olacağı beklenmekle beraber, bu durum işletme faaliyetleri ve sürekliliği üzerindeki etkisi belirsizdir. Şirket durum ile ilgili açıklamalarını Not.2.10'da yapmıştır.

Ancak bu hususlar tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

Şartlı Sonuç

İncelemelerimiz sonucunda, Şartlı Sonucun Dayanağı bölümünde belirtilen hususların ara dönem finansal bilgilerde gerektirebileceği düzeltmeler hariç olmak üzere, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

GÜRELİ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.
An Independent Member of BAKER TILLY INTERNATIONAL



Metin ETKİN
Sorumlu Ortak-Başdenetçi
İstanbul, 19 Kasım 2020

www.gureli.com.tr

Merkez Ofisi
Spine Tower Büyükdere Cad.
59. Sok. No:243 Kat:25-26-28
Maslak 34398 Sarıyer/İstanbul
T : 444 9 475 (0212) 285 01 50
F : (0212) 285 03 40-43
gym@gureli.com.tr

Ankara Ofisi
ASO Kule Atatürk Bulvarı
No:193 Kat:9 06680
Kavaklıdere/Ankara
T : (0312) 466 84 20
F : (0312) 466 84 21
gymankara@gureli.com.tr

Antalya Ofisi
Fener Mah. 1964 Sok. No:35
K:1 D:4 Kemal Erdoğan Apt
Muratpaşa/Antalya
T : (0242) 324 30 14
F : (0242) 324 30 15
gymantalya@gureli.com.tr

İzmir Ofisi
Atatürk Cad. Ekim Apt.
No: 174/1 Kat 5 D:9
Alsancak/İzmir
T : (0232) 421 21 34
F : (0232) 421 21 87
gymizmir@gureli.com.tr

Trakya Ofisi
Des Ofis
Yavuz Mahallesi Şaraphane Cad.
No:33/1 Ofis No:302-303
Süleymanpaşa/Tekirdağ
T : (0282) 261 25 30 - 261 62 56
F : (0282) 261 83 22
gymtrakya@gureli.com.tr

Bursa Ofisi
Oduzluk Mah. Akademi Cad.
Zeno İş Merkezi D Blok Kat:7
D:31 Nilüfer / Bursa
T : (0224) 451 27 10
F : (0224) 451 27 79
gymbursa@gureli.com.tr

Eskişehir Ofisi
Hoşnudiye Mah. 732. Sk. No:44
Efe Plaza Kat:5 D:10
Tepebaşı/Eskişehir
T : (0222) 220 09 09
F : (0222) 220 48 48
gymesekisehir@gureli.com.tr