

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

**Martı Otel İşletmeleri Anonim Şirketi  
Yönetim Kurulu'na;**

### Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### Olumlu Görüş

Martı Otel İşletmeleri Anonim Şirketi (Şirket) ile bağlı ortaklılarının (Grup) 31 Mart 2019 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiştir bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişkideki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### Olumlu Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Gruptan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettigimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

#### İşletmenin Süreklliliği

Grup Yönetimi'nin faaliyetlerin sürdürilebilirliğine ilişkin değerlendirmeleri Not 2.10'da yer almaktadır. Türkiye'de yaşanan olumsuz ekonomik gelişmelerden diğer tüm sektörlerde olduğu gibi turizm sektöründe etkilenmiştir. Grup Yönetimi 2018 yılında sektörde cirosal ve karlılıkta yaşanan önemli derecede büyütmenin 2019 yılında da özellikle yurtdışı turist sayısında ve satış fiyatlarında beklenen artışla beraber daha da fazla olacağını ön görmektedir. Bununla beraber Grup yönetimi önemli bir kısmı geçmiş yatırımlardan kaynaklanan ve bir kısmı vadesi geçmiş borç mahiyetinde olan finansal borçlarının yeniden yapılandırmasına dönük çalışmaların devam ettiğini beyan etmişlerdir. Ekli konsolide finansal tablolar Grup Yönetimi'nin bu değerlendirmeleri doğrultusunda İşletmenin Süreklliliği İlkesine göre hazırlanmış olup Grup'un faaliyetlerinin sürdürilebilirliği Grup Yönetimi'nin bekenti ve öngörülerinin gerçekleşmesine bağlıdır. Grup Yönetimi'nin bu varsayıım ve bekłentilerin gerçekleşmemesi halinde mali tablolardaki varlıkların ve yükümlülüklerin değerinde ve vadesinde düzeltme yapılmasını gerektiren durumlar ortaya çıkma olasılığı mevcuttur.

## Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz. Tarafımızca; *Görüşün Dayanağı* bölümünde açıklanan konuya ilâye olarak aşağıda açıklanan konular kilit denetim konuları olarak belirlenmiş ve raporümüzda bildirilmiştir:

Maddi Duran Varlıklar	
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnot 2.08 ve 18'e bakınız.	
Kilit Denetim Konusu	Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı
<p>Grup'un konsolide finansal tablolarında, 807.156.577 TL tutarında maddi duran varlıkları bulunmakta olup Grup'un aktif büyüklüğünün önemli bir kısmını oluşturmaktadır.</p> <p>Maddi Duran Varlıklarda, gayrimenkuller gerçeğe uygun değeri gösterilmekte olup dipnot 18 de açıklandığı üzere 779.699.400 TL'dir.</p> <p>Grup gayrimenkullerini SPK'dan lisans almış gayrimenkul değerlendirme firmasına değerletmiş olup konsolide finansal tablolara bu tutarları yansımıştır. Gayrimenkuller Grup'un konsolide finansal tablolarının önemli bir kısmını oluşturmaktadır. Değerleme firmaları tarafından değerlendirme yapılmıştır. Bu sebeple gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlendirme belirlenmesi ve konsolide finansal tablolara doğru tutarlarda alınması tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.</p>	<p>Denetim prosedürlerimiz maddi duran varlıkların amortisman hesaplamalarını, değer düşüklüğünü sorgulamak ve Grup yönetimi tarafından atanın gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, yetkinliklerini ve taraflılıkları değerlendirilmesi üzerine tasarlanmıştır.</p> <p>Grup'un maddi duran varlıkları için kullanılmış olduğu tahminlerin önceki dönemlerle tutarlılığı değerlendirdik,</p> <p>Grup'un amortisman hesaplama çalışmaları temin edilerek amortisman çalışması yeniden hesaplayarak değerlendirdik,</p> <p>Aktifleştirilen finansman giderlerinin uygunluğunu test ederek değerlendirdik,</p> <p>Değerleme uzmanlarında kullanılan değerlendirme yöntemlerinin uygunluğu değerlendirdik,</p> <p>Grup'un gayrimenkullerinin değer artıları geçmiş dönemlerdeki değerlendirme raporları ile karşılaştırılarak değer artıları eleştirisel bir biçimde ele alınarak değerlendirdik.</p> <p>Gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlendirme ile ilişkin konsolide finansal tablo notlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliğini değerlendirilmiştir.</p>

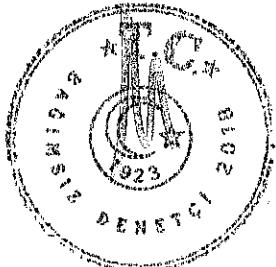
Finansal Borçlar	
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnot 2.08 ve 8'e bakınız.	
Kilit Denetim Konusu	Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı
<p>Grup'un konsolide finansal tablolarında kısa ve uzun vadede toplam 788.233.392 TL tutarında finansal borçlar bulunmaktadır, Grup'un pasif büyülüğünün önemli bir kısmını oluşturmaktadır.</p> <p>Grup finansal borçlarını etkin faiz yöntemi kullanarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden göstermektedir. Finansal borçların iskonto edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve mutabakat tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.</p>	<p>Denetim prosedürlerimiz finansal borçların doğruluğunu sorgulamak üzerine tasarlanmıştır.</p> <p>Grup'un finansal borç bakiyelerine ilişkin doğrulama temin edilmiştir. Grup'un finansal borçlar için hesaplamış olduğu iç verim oranları ve iskonto çalışmaları yeniden hesaplanarak test edilmiştir.</p> <p>Finansal borçlara ilişkin konsolide finansal tablo notlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliğini değerlendirilmiştir.</p>

#### **Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları**

Grup yönetimi; konsolide finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçege uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirme niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.



### Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlılıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlılıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcının bu konsolide tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Konsolide finansal tabloların hata veya hile kaynaklı “önebilir yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmâl, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, konsolide finansal tabloların ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi rapor tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Konsolide finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölgelerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diger hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmektedir.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide finansal tabloların, bağımsız denetiminde en çok önem arden konuları yani kilit denetim konularını belirlemektedir. Mevzuatın konunun kamuoya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuya kamuoya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuoya

[www.gurell.com.tr](http://www.gurell.com.tr)

Merkez Ofisi

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

Ankara Ofisi

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

İzmir Ofisi

Atatürk Cad. Ekin Apt.  
No:174/1 Kat:5 D:9  
Alsancaklı/İzmir  
T : (0232) 421 21 34  
F : (0232) 421 21 87  
gymizmir@gurell.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@gurell.com.tr

Bursa Ofisi

Odynluk Mah. Akademi Mah.  
Zeno İş Merkezi D Blok Kat:5  
D:31 Nilüfer / Bursa  
T : (0224) 451 27 10  
F : (0224) 451 27 79  
gymbursa@gurell.com.tr

Eskişehir Ofisi

Hacıgazi Mah. 732. SK No:44  
Efe Plaza Kat:5 D:10  
Reşatbey/Eskişehir  
T : (0222) 220 09 09  
F : (0222) 220 48 48  
gymeskisehir@gurell.com.tr

açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağının makul şekilde beklentiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

#### Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 10 Haziran 2019 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Nisan 2018 - 31 Mart 2019 özel hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket'in esas sözleşmesinde finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Metin Etkin'dir.

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



İstanbul, 10 Haziran 2019  
 Metin Etkin  
 Sorumlu Denetçi