

## ARA DÖNEM KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Martı Otel İşletmeleri Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na;

Yönetim Kurulu'na;

### Giriş

Martı Otel İşletmeleri Anonim Şirketi'nin (Şirket) ve Bağlı Ortaklığı'nın (bundan sonra birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Eylül 2020 tarihli konsolide finansal durum tablosunu, aynı tarihte sona eren altı aylık ara döneme ait konsolide kar veya zarar tablosu, konsolide diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu, konsolide nakit akış tablosu ve önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem konsolide finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardı'na ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

### Sınırlı Denetimin Kapsamı

Şartlı Sonucun Dayanağı paragrafında belirtilen hususlar dışında, yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimine" uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem konsolide finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. 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 vâkıf 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 yapabilmeye 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 parseline ilişkin 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 tahsisin iptali ve verilen ön izinin 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 mevkindeki Turizm Bakanlığı tarafından kesin tahsisi yapılmış 136 ada 2 parsel ve değerlendirme raporunda bilgi amaçlı olarak gerçeğe uygun değeri belirtilen 136 ada 3 parseline ilişkin değerlemelerde 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 ihalenin 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:5  
D:31 Nilüfer / Bursa  
T : (0224) 451 27 10  
F : (0224) 451 27 79  
gymbursa@gureli.com.tr

**Eskişehir Ofisi:**  
Hörsendiyer Mah. 732 Sk. No:44  
Efe Plaza Kat:5 D:10  
Tepebaşı/Eskişehir  
T : (0222) 220 09 09  
F : (0222) 220 48 48  
gymeskişehir@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 görülmemiş 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 aşacağını 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 belirsizliğin mevcut olduğunu göstermektedir.
- d) Rapor tarihi itibarı ile COVID-19 salgını nedeniyle Dünya Sağlık Örgütü tarafından "pandemi" ilan edilmiştir. Mevcut durumun 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

Sınırlı denetimimize göre "Şartlı Sonucun Dayanağı" paragrafında belirtilen hususların ara dönem finansal bilgilerde gerektirebileceği düzeltmeler hariç olmak üzere ilişikteki ara dönem konsolide finansal bilgilerin, **Martı Otel İşletmeleri Anonim Şirketi**'nin ve bağlı ortaklığının 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla finansal durumunun, finansal performansının ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin nakit akışlarının TMS 34'e uygun olarak, tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunulmadığı 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: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

Oduluk 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