

**EMAY İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ
TİCARET A.Ş.**



**KESİN
KONKORDATO PROJESİ**

ÖNSÖZ

Kesin Projenin Gerekçesi ve Diğer Bilgiler:

Ödeme Planı ve süreci değişikliği, gayrimenkullere ilişkin tekrar düzenlenen bilirkişi raporunda tespit edilen gayrimenkul değerlerinin değişmesi, bu değerlerin yerine konulması ile oluşan yeni mali tablolar ve buna bağlı olarak değişen Nakit akım tablosunun güncellenmesini gerekli kılmıştır. Şirketin devam etmekte olan ve projesini gerçekleştirdiği Fulya Hilton Sitesi ve Ayazağa Projelerine ilişkin öngörülen karlılık projeksiyonlarının gelir tablolarına ve devir bedellerinin rayiç tabloya eklenmesi ile şirket aktifindeki tutarlar da değişmiştir.

Finans Kurumları ile yapılan ön görüşmeler neticesinde, 10 finansal kurum ile protokol gerçekleştirilmiş olup, diğer kurumlar ile nihai neticelerde görüşmeler devam etmektedir. Gerçekleştirilen protokollerde, gayrimenkullerin devir değerleri ile firmalara olan borç tutarları arasında şirket lehine farklar oluşmuştur. Bu farklar ise rayiç tabloda gösterilmektedir.

Yapılan proje ile adi ve rehinli alacaklılara yapılacak ödemeler; “Ödeme Planı – Konkordato Teklifi: Vade Ve Tenzilat Konkordatosu” başlıklı iş bu projenin 8. maddesinde (syf:29,30) ve “Proforma Nakit Akış Tablosu” başlıklı iş bu projenin 6.c maddesinde (syf:27) detaylı olarak izah edilmiştir.

1. KONKORDATO TALEBİNİN GEREKÇELERİ

Konkordato talebinin gerekçesi:

1995 yılında kurulan Emay İnşaat, 25 yıllık kamu ve özel sektör tecrübesiyle; inşaat taahhüt işleri, konut ve ticari gayrimenkul projelerinin geliştirilmesi ve kiralanması faaliyetlerinde bulunmaktadır. İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne ait toplu konut, hastane işleri ve TOKİ konutları başta olmak üzere tamamladığımız pek çok taahhüt projesi bulunmaktadır.

2008 yılında Kurumlar Vergisi sıralamasında Türkiye 62.'si olarak devletine olan yükümlülüklerini yerine getirdiğini ispatlamıştır. Ankara ili genelinde 2007 yılında Kurumlar vergisi sıralamasında 34., 2008 yılında ise 15. sırada yerini almıştır. Bununla birlikte sosyal sorumluluk projeleri kapsamında, Bayrampaşa Aliya İzzetbegoviç Anadolu İmam Hatip Lisesi, Mimarsinan Emlak Konut Lisesi ve Fındıklı İlköğretim okullarının inşaatlarını tamamlayarak, Milli Eğitim Bakanlığımızın emrine bağışlamıştır.

KentPlus ve Brandium markalarıyla İstanbul'da 10.000'den fazla konut inşa etmiş olan Emay İnşaat; Brandium Alışveriş Merkezi ve Hilton Kozyatağı Otelı yatırım projelerini de başarıyla hayata geçirmiş ve binlerce kişiye istihdam sağlamıştır.

İnşaat taahhüt işleri ve geliştirdiği projeleri ile 1 milyon m²'den fazla yapıyı inşa etmiştir.

Kentsel dönüşüm projelerinde öncü olan Emay İnşaat, İstanbul Fikirtepe'de 1.300 konutluk projesini tamamlamış olup, Maslak'ta 3.000 konut ve Şişli'de 500 konut büyüklüğündeki projelerini geliştirmektedir.

SPK tarafından 2015 ve 2016 yıllarında 500milyonTL tahvil ihraç yetkisi verilen Emay İnşaat, bağımsız denetçi kuruluşlar tarafından denetimlerini yaptırarak 2015 ile 2016 yıllarında uluslararası derecelendirme kurumu JCR'dan yatırım yapılabilir notu almıştır. Kurumsal yönetim ilkelerini benimseyen firmamız SPK

lisanslı değerleme kurumları ile mevcut yatırımlarının değerleme ve piyasa araştırmalarını da dñzenli olarak yaptırmıştır.

şirket, 1996 yılında İstanbul Bñyñkřehir Belediyesi tarafından ihale edilen konut ihalelerini kazanmasıyla birlikte, İstanbul merkezli projelere katılarak taahhñt sektñrñnde yerini almıştır. Daha sonra SSK, Oyak, Bayındırlık Bakanlığı, Milli Eğitim Bakanlığı gibi kurumların okul, hastane gibi ñnemli projelerini tamamlamıştır.

2000 yılından sonra Bñyñkřehir Belediyesi ve TOKİ tarafından ihale edilen, tñnel kalıp sistemiyle gerçekleştirilen toplu konut projelerine katılmaya başlamıştır.

Markalı konut projelerinde de avantajlı satış rakamları ve yñksek proje primleri ile dikkatleri ùzerine toplayan Emay İnşaat, gñnñmñze kadar Kentplus Ataşehir, Kentplus Mimarsinan, Kentplus Kartal projelerini hayata geirmış, başarıyla tamamlamış ve binlerce insan Plus konseptli evlerinde yaşamaya başlamışlardır.

Bu projelerinin yanında Emay İnşaat, konut projelerini geliştirmeye devam etmiş, 2010 yılı içinde Kentplus Centrium Park ve Tower, KentPlus Newport, 2011 yılında da Brandium Ataşehir ve 2013 yılında da KentPlus Kadıkñy projesine başlamıştır. KentPlus Centrium, Newport ve Brandium Ataşehir projeleri 2013, Kentplus Kadıkñy projesini 2018 yılında tamamlamış ve bu projelerde de yaşam başlamıştır.

“Hayatın her alanında, her konuda, daha fazlasını sunmak” anlayışı ile projelerini hayata geçiren Emay İnşaat’ın Ataşehir’de hayata geçirdiği Brandium Ataşehir Projesi, 2011 yılında dñzenlenen 4. Uluslararası Avrupa Kalite Zirvesi’nde En İy Mimari Proje ñdñlñ almıştır.

İnşaat projeleri ile birlikte Emay İnşaat, KentPlus Ataşehir’de Pleon Sportivo Spor Merkezini de hayata geçirmiştir. 6500 m2 kapalı alanı olan spor merkezi, Tñrkiye’nin en gelişmiş ve lñks spor merkezi olarak tasarlanmış ve kısa sñrede binlerce ùye bu merkezde spor yaparak sağlıklı yaşama adım atmışlardır.

a) Tamamlanan Projelerimiz:

Projenin Tamamlandığı Yıl	Proje Adı	Adet / M2	Kullanım Şekli	Satış Durumu
2007	KentPlus Ataşehir	2.044 Adet	Konut	Tamamlanmış
2007	KentPlus Mimarsinan	660 Adet	Konut	Tamamlanmış
2008	KentPlus Kartal	518 Adet	Konut	Tamamlanmış
2008	Pleon Sportivo Ataşehir	7.000 m2	Ticari Spor Tesisi	(1)
2013	Brandium Rezidans Ataşehir	1.136 Adet	Konut	Devam Ediyor
2013	KentPlus Centrium	796 Adet	Konut	Devam Ediyor
2013	KentPlus Newport kent toplu konut yaptı.	436 Adet	Konut	Tamamlanmış (1)
2013	Brandium AVM	60.000 m2	Kiralanabilir Ticari Alan	
2013	Pleon Sportivo Centrium	1.500 m2	Ticari Spor Tesisi	
2018	KentPlus Kadıköy	1.300 Adet	Konut	Devam Ediyor
2014	Hilton Kozyatağı	320 Adet	Otel	2018 senesinde satıldı

(1) İştiraki Kent Toplu Konut tarafından ortak girişim olarak yapılmıştır.

Şirketimiz, 2007 yılından bu yana 6.890 adet konut, 60.000 m2'lik alana sahip 1 Avm, 3 otel inşaatı ve 8.500 m2'lik alana sahip 1 adet Ataşehir'de yapılan ticari spor tesisini hayata geçirmiştir. Gerçekleştirmiş olduğumuz projelerimize ait resimleri aşağıda yer almaktadır.



Kentplus Ataşehir



Kentplus Mimarsinan



Kentplus Kartal



Kentplus Newport



Kentplus Centrium



Brandium Ataşehir



Kentplus Kadıköy



Brandium Alışveriş Merkezi



Hilton Kozyatağı Otel



Pleon Sportivo Spor Tesis

b) Devam Eden ve Geliştirilmekte Olan Projelerimiz Hakkında Özet Bilgi:

- 1- Kentplus Maslak:** Arsa sahibi Ayazağa Birlik Yapı Kooperatifi ile 2015 Aralık ayında kat karşılığı inşaat yapılmasına yönelik sözleşme imzalanmıştır. Toplam inşaat alanı 254.000 m² olup, 140.000 m²'si Emay İnşaat'a ait olacaktır. Projede 3.000 konut yer almaktadır.

Emay İnşaat sözleşmeye bağlı yükümlülüklerinden, plan tadilatlarını yerine getirmesi ile, tapularda hak elde etmiştir.

- 2- Hilton Sitesi Rezidans Projesi:** Bu proje Emay – Reyhan İnşaat İş Ortaklığı ile gerçekleştirilecek olup brüt inşaat alanı 46.389,54 m² olup, satılabilir konut alanı 38.000 m²'dir. İş ortaklığı satılabilir alan 18.050 m²'dir.

Emay İnşaat sözleşmeye bağlı yükümlülüklerinden, plan tadilatlarını yerine getirmesi ile, tapularda hak elde etmiştir.

- 3- Gayrettepe Otel ve Ofis Binası :** Beşiktaş / Gayrettepe'de yer alan bina daha önce Bayındırbank Genel Müdürlüğü olarak kullanılmıştır. Arsa alanı 1.300 m² olup Bina kapalı alanı 6.000 m²'dir.
- 4- Ataşehir Plaza Binası:** İştirakimiz Kent Toplu Konut tarafından inşa edilmiştir.

- 5- KentPlus YALOVA Wellness SPA Resort:** KentPlus YALOVA Wellness SPA Resort; 383.500 m² alan üzerine kurulmakta ve bünyesinde barındırdığı 163 blok, 1001 daire (konut ve devremülk), 5 yıldızlı üç termal otelle birlikte ve bunlarla bütünleşen 230.000 m²'lik alana sahiptir.

Bu proje ile ilgili olarak ortaklığımızın tasfiyesi gerçekleştirilmiştir. Bu proje için ödenen avansın sözleşme hükümlerince geri ödemesi yapılacaktır.

Tüm bunlara ek olarak Emay İnşaat A.Ş. turizm ve sağlık alanında da çalışmalarına devam etmiştir. Bunun sonucu olarak da İstanbul Anadolu Yakası'nda 5 yıldızlı bir otel ve Convention Center inşaatına başlamış ve bitirmiştir. İstanbul Anadolu Yakası'nda yapılan turizm kompleksi, "Hilton İstanbul Kozyatağı Konferans Merkezi ve Spa" markasıyla 317 oda ve 2.000 metrekarenin üzerinde toplantı kapasitesi ile hizmet vermeye başlamıştır. 2011 yılında inşasına başlayan proje 2014 senesinde bitirilmiş ve 2018 senesinde devredilmiştir.

Emay İnşaat A.Ş. yoğun çalışmalarının sonucu olarak 2008 yılı Kurumlar Vergisi Türkiye geneli rekortmenlerinde ilk 100'e 62. sıradan girmiş ve bunun gururuyla diğer inşaat, sağlık ve turizm yatırımlarına devam etmiştir.

Şirket borçlanmasında finansal kuruluşların payı yaklaşık %95 civarındadır.

Türkiye ekonomisinin geçirmiş olduğu sarsıntı ve döviz kurlarının dalgalanma seyri sebebiyle, piyasada olumsuz bir hava meydana gelmiş ve bu süreçte bankalar yeni kredi kullandırmadığı gibi mevcut kredi limitlerini de kullandırmamış hatta kredi limitlerini düşürmeye başlamışlardır. Bunun sonucunda firmalar dar boğaza düşmüş ve sınai ve ticari süreç aksamaya başlamıştır. Bu süreç şirketimizi de olumsuz yönde etkilemiş, gelinen noktada nakit sıkışıklığı meydana gelmemesine rağmen, ödemelerimizin gecikmeli olarak yerine getirilmesi neticesini doğurmuştur.

Banka kredileri ve finansal kiralamar durum değerlendirmesi neticesinde 31.12.2015'ten 30.09.2018'e; Euro kurunda %118.73, USD kurunda %106.02 artış gözlemlenmiştir.

Döviz bazında değerlendirildiğinde; TL cinsinden borçlanmalar %16.6 artmış olup, Euro borçlanmalarda %9.59, USD borçlanmalarda %93.57 düşüş gözlemlenmiştir. Buna karşın proje finansmanı ve yatırım kredilerinin döviz olması sebebiyle yapılan kredi geri ödemelerine rağmen yüksek kur artışı kaynaklı TL bazında anapara borcu %26.81 artmıştır. Firma 30.06.2015'de, halen mevcut olan en büyük yatırım kredisini kullanırken, düşük döviz kuruna rağmen ilerleyen dönemler için önlem olarak kur riskine karşın çapraz döviz swapı (cross currency swap) yapmıştır fakat öngörülemeyen kur artışı ile

sabitlenen kurlar kırılmıştır. **(Yani banka ile belirlenmiş olan maksimum kur tutarlarının üzerinde bir kur fiyatı oluşmuştur.)**

Ülke çapında yaşanan sosyoekonomik değişimler sebebiyle konut satış performanslarında olağan dışı düşüş gözlemlenmiş olup, satış adetlerinde ve gayrimenkul satış fiyatlarındaki yaşanan olağan dışı düşüş eğilimi sebebiyle ciro bazında yaklaşık %90 düşüş yaşanmıştır. Firmanın 2 adet otel yatırımı turizm sektöründeki negatif dalgalanmadan etkilenmiş, faal otel projesinde karlılık yakalanamamış, geliştirilmekte olan Gayrettepe otel projesi de faal hale getirilememiştir.

Firma öngörülemez seviyedeki döviz kur artışı, faiz artışı, satış adetleri ve fiyatlarında yaşanan yüksek düşüş sebebiyle yeni projelerini ertelemiş, aldığı tasarruf önlemleriyle yeni maliyet getirilerinden kaçınmış ve Gayrettepe Proje finansmanı haricinde yeni yatırım kredisi kullanmayarak, 3 senede mevcut stoklarının satışları ile finansal borçlarını ödeyebilmiştir.

1995 yılından itibaren birçok devlet ve özel sektör taahhüt işini hayata geçiren, 2005 yılından günümüze İstanbul'un marka değeri taşıyan konut ve yatırım projelerini tamamlayan, 10.000'den fazla konut ile 1milyon m²'den fazla inşaat yapan firma yaşanan yüksek kur artışı, sektörel durgunluk **ve satış performans düşüklüğü ile kredilerde uygulanan yüksek faiz yükünü mevcut gelirleriyle karşılayamamakta olup, geliştirmiş olduğu projeleri de hayata geçirememiştir.**

Firmanın uzun seneler boyu gayretle geliştirdiği büyük ölçekli 2 projesi KentPlus Maslak ve Hilton sitesi rezidans projelerine başlanması planlanmakta olup, bunun yanı sıra mevcut stok varlığı, uzun vadeli piyasa alacakları ve kira gelirleri bulunmaktadır. Fakat bu süre zarfında yüksek faiz yükü ve döviz riski kaynaklı borçlardaki artışı günümüz sektör koşullarında mevcut stokların satışı ile karşılayamayacağı görülmektedir.

Finansal durgunluk ortamında en iyi metot alacaklılarla yapılandırma gerçekleştirmektir. Şirketimiz, piyasa koşulları ve gelecekte meydana gelebilecek konjonktür değişikliklerini de öngörerek, 2016 senesinden itibaren, alacaklı bankalar ve finansal kuruluşların büyük bir çoğunluğuyla, firma kendi gayretiyle yapılandırma görüşme ve taleplerini iletmiştir ve birçoğuyla ön

yapılandırmaları yapmıştır. Ancak, bu yapılandırmalar neticesinde firmanın faiz yükü, artan faiz oranları sebebiyle, daha da artmıştır.

Aşağıda (no. 9) ayrıntılı olarak arz ve izah edildiği üzere, mevcut durumda şirketin tasfiyesi halinde, alacaklıların alacağına tam olarak kavuşması mümkün değildir, çünkü şirketin iflas etmesi halinde şirket varlıkları tek tek ve değerinin altında satılacaktır. Bu durumda hem ekonominin temel taşlarından olan bir işletme ortadan kalkacak hem de alacaklılar alacağına kavuşamayacaktır. Ayrıca istihdam yönünden olumsuz etkiler ortaya çıkacaktır. Şirketin iş bu konkordato projesi süresince faaliyetlerini sürdürmesi ve konkordato planını gerçekleştirmesi halinde, alacaklıların alacağının tamamına/bir kısmına (iskonto ve vadeli konkordato çerçevesinde yapılacak tenzilat neticesinde) kavuşmasına ve alacaklıların menfaatlerine uygun ve olumlu katkı yapacak yapının ortaya çıkması somut olarak planlanmıştır.

Yukarıda belirtilen gerekçelerle, borçların tasfiyesi ve şirketin ticari faaliyetlerine devamının sağlanması amacı ile 7101 sayılı “İcra ve İflâs Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ile değişik İİK m. 285 vd. hükümlerine uygun olarak bu Konkordato Kesin Projesi hazırlanmıştır.

Projemizin başarıya ulaşması ile ipotekli gayrimenkullerin tamamı sahiplerine ipotegi kaldırılmış olarak teslim edilecek, tapuları verilmiş olanların takyidatları temizlenmiş olacak ve tapusu verilmemiş olanların ise temiz tapuları teslim edilecektir.

2. GENEL BİLGİ

a) Ticaret Sicil Bilgileri:

Şirketimizin kuruluş tarihi 01.02.1995 olup, işbu kuruluşumuz İstanbul Ticaret Sicil Memurluğundaki sicil numarası 162394-5’dir.

Şirketin yönetim kurulu Yusuf Gören, Hakan Çağlar, Burak Gören olup, şirketi Hakan Çağların imzasının yanında Yusuf Gören veya Burak Gören’den herhangi birisinin müşterek imzası ile 3 yıl süre ile temsil ve ilzama yetkili kılınmışlardır.

b) İletişim Bilgileri:

Merkez Adres : İçerenköy Mahallesi Çetinkaya Sokak No:18/4 Ataşehir /
İSTANBUL
Telefon : 0 (216) 469 37 10
Fax : 0 (216) 469 37 15
E Posta : info@emayinsaatt.com.tr
Web Adresi : http://emayinsaatt.com.tr/

c) Faaliyet Bilgileri ve Çalışan Sayısı:

Şirketimizin faaliyet alanı; İkamet amaçlı binaların inşaatı (müstakil konutlar, birden çok ailenin oturduğu binalar, gökdelenler vb.nin inşaatı) yanı sıra okul, hotel, tüneller ve termal otellerin inşaatını da kapsamaktadır.

Şirketimizde 2020 haziran ayı sonu itibariyle toplam çalışan sayısı 12 kişidir. Şu haliyle, şirketimiz 50 – 60 kişiye ekmek kapısı olmaya devam etmiştir.

d) Ortaklık Yapısı:

30.09.2018 tarihi itibarı ile Şirketimizin sermayesi 164.500.000 TL olup tamamı ödenmiştir. Şirket ortaklarının sermaye borcu bulunmamaktadır. Sermaye dağılımına göre hisse yapısı aşağıdaki şekildedir:

ORTAĞIN ADI	HİSSE ORANI (%)	HİSSE BEDELİ
Hakan Çağlar	50	82.250.000,00
Yusuf Gören	37,5	61.781.250,00
Burak Gören	12,5	20.468.750,00
TOPLAM:	100	164.500.000,00

e) Borç Ödemeye İlişkin Bilgi:

Konkordatonun tedbir kararına kadar geçen süreçte de borç ödemelerine devam edilmiştir. Konkordato süresinde de bankalarda bulunan senet tahsilatları ile birlikte, bankalar tarafından tahsilat yapılmaya devam edilmiştir.

f) Davalar:

Aşağıdaki firmalar, aleyhimize dava açtıkları için 9.073.419,10 TL tutarındaki borcumuz, borçlar listesinden çıkarılmıştır. Davalar derdest olup, henüz kesinleşmemiştir.

SATICILAR (İHTİLAFLI SATICILAR)	9.073.419,10
Berza-Es Sağlık Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	7.820.969,57
Denizler Grup Mim.Müh.İnş.Taah.San.Tic.Ltd.Şti.	728.328,91
SMS İnş.Mak.San.ve Tic.Ltd.Şti.	15.733,34
Arasta Rek.ve İnş.Ltd.Şti.	265.510,00
Des Elektrik Tic.ve San.Ltd.Şti.	17.752,17
Meteks İnşaat ve Ticaret Ltd.Şti.	3.246,66
Esse Bilişim Rek.Mat.ve Org.San.Tic.Ltd.Şti.	43.719,00
Dem Cam Dek.San.Tic.LTD.ŞTİ.	5.829,20
Pi Proje İnşaat Ltd. Şti.	172.330,25

Berza Firmasının Aleyhimize Açtığı Davalar:

- İstanbul Anadolu 2. Asliye Ticaret Mahkemesi 2015/707 Esas sayılı dosyasında görülen davanın konusu itirazın iptali olup, 28.04.2014 tarihli ödünç sözleşmesi ve 12.06.2014 tarihli ödeme protokolüne göre talep edilen asıl alacak bedeli olan 200.000 TL davacı Berza-Es Sağlık Tur. Enerji San. Ve Tic.A.Ş. tarafından, Emay İnşaat'tan talep edilmektedir.
- İstanbul Anadolu 2. Asliye Ticaret Mahkemesi 2015/708 Esas sayılı dosyasında görülen davanın konusu itirazın iptali olup 28.04.2014 tarihli ödünç sözleşmesi ve 12.06.2014 tarihli ödeme protokolüne göre talep edilen asıl alacak bedeli olan 1.800.000 USD davacı Berza-Es Sağlık Tur. Enerji San. Ve Tic.A.Ş. tarafından, Emay İnşaat'tan talep edilmektedir.
- İstanbul Anadolu 7. Asliye Ticaret Mahkemesi 2016/757 Esas sayılı dosyasında görülen davanın konusu itirazın iptali olup borç olarak verilen ve asıl alacak bedeli olan 4.113.804,41 TL davacı Berza-Es Sağlık Tur. Enerji San. Ve Tic.A.Ş. tarafından, Emay İnşaat'tan talep edilmektedir.

- İstanbul Anadolu 7. Asliye Ticaret Mahkemesi 2016/758 Esas sayılı dosyasında görülen davanın konusu itirazın iptali olup (İdare tarafından Emay, Berza ve Yapı Denetim Şirketi adına Kadıköy Belediyesi tarafından kesilen ve Berza tarafından ödenen bedel istenmekte olup alacak bedeli olan 267.831 TL davacı Berza-Es Sağlık Tur. Enerji San. Ve Tic.A.Ş. tarafından, Emay İnşaat'tan talep edilmektedir.
- **Son Durum :**

Davacı Berza'nın hem asıl dava olan 708 hem de birleşen davalarla ilgili olarak mevcut bilirkişi raporlarına göre; davacı Berza' nın alacağının muaccel olmadığı, kefillerin yani Hakan Çağlar ve Yusuf Gören'in kefilliklerinin geçerli olmadığı, bununla beraber, Emay'ın hakediş talep edeceği miktarın 4.443.935,02-USD olduğu, (TL olarak: 12.034.176,03-TL) Berza'nın toplamda 7.820.969,57-TL ödeme yaptığı, bu durumda Berza'nın Emay'dan bir alacağı olmadığı, aksine Emay'ın Berza'dan 5.391.337,49-TL alacaklı olduğu tespit edilmiştir. Bu listede yer alan tüm dosyalar bu dosya ile birleştiğinden tüm dosyalar açısından borç-alacak tespiti için dosya ek rapora gitmiş olup; ek rapor beklenmektedir.

Berza Firmasına Tarafımızca Açılmış Olan Davalar

- İstanbul 10. Asliye Ticaret Mahkemesi 2015/902 Esas sayılı dosyasında görülen davanın konusu itirazın iptali olup 15.05.2013 tarihli protokole göre ödenmesi gereken tefriş, dekorasyon ve işletme için yapılan işlere ait asıl alacak bedeli olan 2.265.773,91 USD Berza-Es Sağlık Tur. Enerji San. Ve Tic. A.Ş. 'den Talep edilmektedir.
- İstanbul 11. Asliye Ticaret Mahkemesi 2016/1028 Esas sayılı dosyasında görülen davanın konusu itirazın iptali olup 15.05.2013 tarihli protokole göre ödenmesi gereken tefriş, dekorasyon ve işletme için yapılan işlere ait asıl alacak bedeli olan 853.138,82 USD Berza-Es Sağlık Tur. Enerji San. Ve Tic.A.Ş.'den Talep edilmektedir.
- İstanbul 6. Asliye Ticaret Mahkemesi 2016/1010 Esas sayılı dosyasında görülen davanın konusu itirazın iptali olup 15.05.2013 tarihli protokole göre ödenmesi gereken tefriş, dekorasyon ve

işletme için yapılan işlere ait asıl alacak bedeli olan 139.525,09 USD Berza-Es Sağlık Tur. Enerji San. Ve Tic.A.Ş.'den Talep edilmektedir.

- **Davalar ile İlgili Son Durum :**

İstanbul 10. Asliye Ticaret Mahkemesi 2015/902 Esas sayılı dosyasında 02.02.2018 tarihinde bilirkişi raporu alınmış, bu rapora göre Emay'ın yaptığı iş miktarının 8.890.555,45-USD olduğu, Emay'a %50 oranında düşen payın 4.445.277,73-USD olduğu, muhasebe kayıtlarına göre Berza'nın ödediği miktarın 3.657.323,93-USD olduğu ve Berza'nın Emay'a ödemesi gereken bedelin sonuç olarak: 787.953,80-USD (30.06.2020 USD kuru 6.8422 üzerinden: 5.391.337,49.-TL) olduğu tespit edilmiştir. 20.06.2018 tarihinde bu dosya ve bu dosyayla birleşen İstanbul 11. Asliye Ticaret Mahkemesi 2016/1028 ve İstanbul 6. Asliye Ticaret Mahkemesi 2016/1010 Esas sayılı dosyaların, İstanbul Anadolu 2. Asliye Ticaret Mahkemesi 2015/708 Esas sayılı dosyasıyla birleştirilmesine karar verilmiştir. Yukarıda belirtilen hususlar, dava durumları ve bilirkişi raporlarına dayanarak, Emay rayiç bilançosuna, Berza firmasından borç kaydedilmemiş olup, Bilirkişi raporundaki rakam projede alacak olarak kayıt edilmiştir.

Diğer Firmalar ile İlgili Yürüyen Davalar

- **Denizler Grup Mimarlık Müh.İnş.Taah.Tur.San.Tic.Ltd.Şti.**

İstanbul 18 Asliye Ticaret Mahkemesi 2014/995 Esas no.lu dosyada dava konusu itirazın iptali olup 484.888,35 USD + 21.221,19 TL talep edilmiştir. Dava derdesttir.

- **Sms İnşaat Mak.San. ve Tic.Ltd.Şti.**

İstanbul Anadolu 9. Sulh Hukuk Mahkemesi 2018/106 Esas no.lu dosyada dava konusu itirazın iptali olup 15.733,48 TL talep edilmiştir. Yetkisizlik kararı verilmiş olup dosyanın yetkili mahkemeye gönderilmesi beklenmektedir.

- **Arasta Rek.ve İnş.Ltd.Şti.**

İstanbul 7. Asliye Ticaret Mahkemesi 2018/216 Esas no.lu dosyada dava konusu itirazın iptali olup 279.593,96 TL talep edilmiştir. Dava derdesttir.

- **Des Elektrik Tic.ve San.Ltd.Şti.**

İstanbul 9. Asliye Ticaret Mahkemesi 2018/465 Esas no.lu dosyada dava konusu itirazın iptali olup 19.410,55 TL talep edilmiştir. Yetkisizlik kararı verilmiş olup dosyanın yetkili mahkemeye gönderilmesi beklenmektedir.

- **Meteks İnşaat ve Ticaret Ltd.Şti.**

İstanbul 4. Asliye Ticaret Mahkemesi 2015/1236 Esas no.lu dosyada dava konusu itirazın iptali olup 286.401,56 TL + 109.564,42 USD talep edilmiştir. Dava derdesttir.

- **Esse Bilişim Rek.Mat.ve Org.San.Tic.Ltd.Şti.**

İstanbul Anadolu 8. Asliye Ticaret Mahkemesi 2018/405 Esas no.lu dosyada dava konusu itirazın iptali olup 43.719 TL talep edilmiştir. Dava derdesttir.

- **Dem Cam Dek.San.Tic.LTD.ŞTİ.**

İstanbul Anadolu 8. Asliye Ticaret Mahkemesi 2018/844 Esas no.lu dosyada dava konusu itirazın iptali olup 6.165 TL talep edilmiştir. Dava derdesttir.

- **Pi Proje Ltd. Şti.**

İstanbul 2. Asliye Ticaret Mahkemesi 2016/1135 Esas no.lu dosyada dava konusu itirazın iptali olup 499.672,22 TL talep edilmiştir. Dava derdesttir.

DİPNOT: Bağımsız Yapı Denetim ve HG Denetim firmalarına görünen ödemeler, Kentplus Kadıköy iskanı sebebiyle Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na yapılacağı için kamu borcudur, bu nedenle %100 ödenmesi gerekmektedir.

3. ŞİRKETİN SON BİLANÇOSU, GELİR TABLOSU ve FİNANSAL ANALİZ

a) Bilanço:

(30.09.2018 ve 30.06.2020 tarihli karşılaştırmalı mali tabloları)

AÇIKLAMA	2018/09	2020/06
I.DÖNEN VARLIKLAR	240.776.872	221.393.164
A-HAZIR DEĞERLER	12.473.519	31.343.874
100 KASA	256.312	882
101 ALINAN ÇEKLER	9.345.524	7.864.831
102 BANKALAR	2.871.684	23.478.161
108 DİĞER HAZIR DEĞERLER	0	
B.Menkul Kıymetler	0	0
118 DİĞER MENKUL KIYMETLER	0	
C.Ticari Alacaklar	69.692.030	50.675.290
120 ALICILAR	17.387.985	19.131.314
121 ALACAK SENETLERİ	47.808.548	27.150.561
126 VERİLEN DEPOZİTO VE TEMİNATLAR	34.894	34.894
127 DİĞER TİCARİ ALACAKLAR	934.592	976.756
128 ŞÜPHELİ TİCARİ ALACAKLAR	3.526.012	3.381.766
D.Diğer Alacaklar	25.089.563	43.326.087
136 DİĞER ÇEŞİTLİ ALACAKLAR	25.089.563	43.326.087
E.Stoklar	101.157.709	74.462.997
151 YARI MAMÜLLER-ÜRETİM	27.766.880	1.205.978
152 MAMÜLLER	53.083.230	57.072.270
159 VERİLEN SİPARİŞ AVANSLARI	20.307.599	16.184.749
F.Yıllara Yaygın İnş. Onarım Maliyet	0	0
170 YILLARA YAYGIN İNŞ.VE ONAR.MALİYET.		
179 TAŞERONLARA VERİLEN AVANSLAR		
G.Gelecek Aylara Ait Giderler	0	0
181 GELİR TAHAKKUKLARI	0	
H.Diğer Dönen Varlıklar	32.364.049	21.584.916
190 DEVREDEN KATMA DEĞER VERGİSİ	32.361.217	21.484.650
191 İNDİRİLECEK KATMA DEĞER VERGİSİ	0	
193 PEŞİN ÖDENEN VERGİLER VE FONLAR	2.833	100.265
195 İŞ AVANSLARI	0	
II.DURAN VARLIKLAR	396.498.530	355.024.438
A.Ticari Alacaklar	5.831.145	31.090
221 ALACAK SENETLERİ		
222 ALACAK SENETLERİ REESKONTU		
226 VERİLEN DEPOZİTO VE TEMİNATLAR	5.831.145	31.090
B.Diğer Alacaklar	0	0

C.Mali Duran Varlıklar	92.158.044	92.158.044
242 İŞTİRAKLER	92.158.044	92.158.044
D.Maddi Duran Varlıklar	177.741.092	160.761.733
250 ARAZİ VE ARSALAR	0	
252 BİNALAR	188.640.712	179.049.326
254 TAŞITLAR	141.119	
255 DEMİRBAŞLAR	0	
256 DİĞER MADDİ DURAN VARLIKLAR		
257 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR (-)	-11.040.739	-18.287.593
258 YAPILMAKTA OLAN YATIRIMLAR	0	
E.Maddi Olmayan Duran Varlıklar	24.369.679	5.675.000
260 HAKLAR	24.369.679	5.675.000
262 KURULUŞ VE ÖRGÜTLENME GİDERLERİ	0	
264 ÖZEL MALİYETLER	0	
268 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR(-)	0	
F.Özel Tükenmeye Tabi Varlıklar	0	0
G.Gelecek Yıllara Ait Gid. Ve Gel.Tahakk.	96.398.571	96.398.571
280 GELECEK YILLARA AİT GİDERLER	96.398.571	96.398.571
H.Diğer Duran Varlıklar	0	0
AKTİF TOPLAMI	637.275.402	576.417.601
AÇIKLAMA		
III.KISA VAD. YABANCI KAYNAKLAR	77.391.897	42.738.266
A.Mali Borçlar	68.900	0
300 BANKA KREDİLERİ	68.900	
301 FİNANSAL KİR.İŞLEMLERİNDEN BORÇLAR	0	
302 ERT.FİNANSAL KİR.BORÇLANMA MALİYETİ(-)	0	
B.Ticari Borçlar	62.916.038	38.671.858
320 SATICILAR	36.519.356	21.069.078
321 BORÇ SENETLERİ	26.091.969	17.134.379
326 ALINAN DEPOZİTO VE TEMİNATLAR	304.714	468.401
329 DİĞER TİCARİ BORÇLAR		
C.DİĞER BORÇLAR	3.661.920	2.673.112
331 ORTAKLARA BORÇLAR	1.354.110	1.535.228
333 BAĞLI ORTAKLIKLARA BORÇLAR	186.862	357.137
335 PERSONELE BORÇLAR	1.191.448	44.586
336 DİĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR	929.500	736.161
D.ALINAN AVANSLAR	4.184.227	530.398
340 ALINAN SİPARİŞ AVANSLARI	445.981	530.398
349 ALINAN DİĞER AVANSLAR	3.738.246	
E.YILLARA YAYGIN İNŞAAT ONARIM HAKEDİŞ	0	0
F.ÖDENECEK VERGİ VE DİĞER YÜKÜML.	2.600.415	862.897

360 ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR	403.152	431.923
361 ÖDENECEK SOSYAL GÜVENLİK KESİNTİLER	2.197.264	430.974
G.BORÇ VE GİDER KARŞILIKLARI	0	0
H.GELECEK AYLARA AİT GELİR VE GİD.TAH.	3.960.396	0
380 GELECEK AYLARA AİT GELİRLER	3.960.396	
I.DİĞER KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	0	0
391 HESAPLANAN KATMA DEĞER VERGİSİ	0	
IV.UZUN VAD.YAB. KAYNAKLAR	1.174.446.462	1.160.607.464
A.Mali Borçlar	1.158.344.199	1.160.607.464
400 BANKA KREDİLERİ	1.094.116.500	1.121.008.184
401 FİNANSAL KİR.İŞLEMLERİNDEN BORÇLAR	85.229.907	48.835.497
402 ERT.FİNANSAL KİR.BORÇLANMA MALİYETİ(-)	-21.002.209	-9.236.216
405 ÇIKARILMIŞ TAHVİLLER		
B.Ticari Borçlar	0	0
C.DİĞER BORÇLAR	14.481.005	0
431 ORTAKLARA BORÇLAR		
436 DİĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR	14.481.005	
D.ALINAN AVANSLAR	1.621.258	0
449 ALINAN DİĞER AVANSLAR	1.621.258	
G.BORÇ VE GİDER KARŞILIKLARI	0	0
H.GELECEK AYLARA AİT GELİR VE GİD.TAH.	0	0
481 GİDER TAHAKKUKLARI	0	
I.DİĞER UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	0	0
V.ÖZKAYNAKLAR	-614.562.956	-626.928.129
A.ÖDENMİŞ SERMAYE	164.935.491	164.935.491
500 SERMAYE	164.500.000	164.500.000
502 SERMAYE DÜZELTİLMESİ OLUMLU FARKLAR	435.491	435.491
B.SERMAYE YEDEKLERİ	0	0
C.KAR YEDEKLERİ	8.427.420	8.427.420
540 YASAL YEDEKLER	8.076.472	8.076.472
549 ÖZEL FONLAR	350.947	350.947
D.GEÇMİŞ YILLAR KARLARI	161.027	161.027
570 GEÇMİŞ YILLAR KARLARI	161.027	161.027
E.GEÇMİŞ YILLAR ZARARLARI	-261.871.150	-802.668.385
580 GEÇMİŞ YILLAR ZARARLARI	-261.871.150	-802.668.385
F.DÖNEM NET KARI (ZARARI)	-526.215.744	2.216.319
590 DÖNEM NET KARI		2.216.319
591 DÖNEM NET ZARARI	-526.215.744	
PASİF TOPLAMI	637.275.402	576.417.601

b) Gelir Tablosu:**(30.09.2018 ve 30.06.2020 tarihli karşılaştırmalı gelir tabloları)**

AÇIKLAMA	2018/09	2020/06
A-BRÜT SATIŞLAR	127.821.037	8.163.619
600 YURTIÇİ SATIŞLAR	127.782.911	8.163.619
602 DİĞER GELİRLER	38.125	
B-SATIŞ İNDİRİMLERİ (-)	370.486	1.765.008
610 SATIŞTAN İADELER	370.486	1.765.008
611 SATIŞ İSKONTOLARI		
C-NET SATIŞLAR	127.450.551	6.398.611
D-SATIŞLARIN MALİYETİ (-)	97.972.298	1.078.013
620 SATILAN MAMÜLLER MALİYETİ	90.509.474	
621 SATILAN TİCARİ MALLAR MALİYETİ	5.739.096	
622 SATILAN HİZMET MALİYETİ	1.723.728	1.078.013
BRÜT SATIŞ KARI VEYA ZARARI	29.478.253	5.320.598
E-FAALİYET GİDERLERİ (-)	135.387.175	6.211.701
632 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	135.387.175	6.211.701
FAALİYET KARI VEYA ZARARI	-105.908.922	-891.103
F-DİĞER FAALİYETLERDEN OLAĞAN GELİR	2.739.822	668.436
642 FAİZ GELİRLERİ	2.598.626	668.436
643 KOMİSYON GELİRLERİ		
645 MENKUL KIYMET SATIŞ KARLARI		
646 KAMBIYO VE BORSA DEĞER ARTIŞ KARLAR	141.196	
G-DİĞER FAALİYETLERDEN OLAĞAN GİDER (-)	443.182.593	0
653 KOMİSYON GİDERLERİ		
655 MENKUL KIYMET SATIŞ ZARARLARI		
656 KAMBIYO VE BORSA DEĞER AZALIŞ ZARARL.	443.182.593	
H-FİNANSMAN GİDERLERİ (-)	50.090.672	3.625
660 KISA VADELİ BORÇLANMA GİDERLERİ	50.090.672	3.625
OLAĞAN KAR VEYA ZARAR	-596.442.365	-226.292
I-OLAĞANDIŞI GELİR VE KARLAR	94.707.365	2.512.081
671 ÖNCEKİ DÖNEM GELİR VE KARLAR	5.454	4.956
679 DİĞER OLAĞANDIŞI GELİR VE KARLAR	94.701.910	2.507.125
J-OLAĞANDIŞI GİDER VE ZARARLAR	24.480.744	69.470
681 ÖNCEKİ DÖNEM GİDER VE ZARARLARI	11.988.144	69.470
689 DİĞER OLAĞANDIŞI GİDER VE ZARARLAR	12.492.600	0
DÖNEM KARI VEYA ZARARI	-526.215.744	2.216.319
K-DÖN.KARI VERGİ VE DİĞ.YASAL YÜK.KAR(-)	0	0
DÖNEM NET KARI VEYA ZARARI	-526.215.744	2.216.319

4. İŞLETMENİN DEVAMLILIĞI ESASINA GÖRE ve AKTİFLERİN MUHTEMEL SATIŞ FİYATLARI ÜZERİNDEN HAZIRLANAN ARA BİLANÇOLAR:

İİK m. 286 (b) bendinde de konkordato başvurusuyla birlikte ibrazı öngörülen, a) işletmenin devamlılığı esasına göre ve b) aktiflerin muhtemel satış fiyatları üzerinden hazırlanmış bilançolar aşağıda ve ekte sunulmaktadır.

a) İşletmenin Devamlılığı Esasına Göre Hazırlanmış Ara Bilanço::

Devamlılık bilançosuna ilişkin açıklama:

“İşletmenin devamlılığı esası, işletme canlıyken, yani hem bilanço tarihinde hem de gelecekteki bir süre zarfında işletme faaliyetlerinin sonuçları dikkate alınarak yapılan değerlendirmedir. İşletmenin sürekliliği için yapılan değerlendirmede, olay veya şartların doğası gereği belirsiz olan gelecekteki sonuçlar hakkında belirli bir tarihte varsayımda bulunulur. İşletmenin büyüklüğü ve karmaşıklığı, faaliyetlerinin niteliği ve durumu, dış faktörlerden etkilenme derecesi, olay veya şartların sonucuna ilişkin yapılacak varsayımı etkiler.

İşletmenin devamlılığı esasına göre düzenlenen ara bilançoda, faaliyetlerine devam eden bir işletmenin bütününe değeri esas alınmaktadır. İşletmenin devamlılığı esası, sadece değerlendirme anının değil, gerçekçi varsayımlara dayalı olarak ileride oluşabilecek değer de göz önünde bulundurulmasını gerektirmektedir.

Bunun için aktifler, borçlar, gelir-gider ile işletmenin elde edeceği fırsatlar, ihtimallere göre hesaba katılarak değerlendirilir.

Aktif ve pasiflerin işletmenin sürekliliğine göre değerlendirilmesi, yukarıda da belirtildiği gibi, faaliyetine devam edecek bir işletme esas alınarak değerlendirme yapılması anlamına gelmektedir. Böyle bir değerlendirme işletmenin borca batık durumuna rağmen bazı olgular, beklentiler, etkisini yitiren sebepler dolayısıyla şirketin yaşama ümidinin var olup olmadığını ortaya koyar. Örneğin bir şirketin kuruluşunun ilk yıllarında yaptığı yatırım dolayısıyla borca batık olmasına karşın, ilerleyen yıllarda kâr elde edilebileceği ihtimalinin yüksek olması uzman bir işletmecinin tarafından farklı değerlendirilebilir.

Halka açık ortaklıkların ara dönem finansal rapor hazırlama yükümlülüğü bulunmuyorsa, borca batıklık şüphesinin ortaya çıkmasını takiben 30 (otuz) gün

içerisinde mevzuata uygun olarak hem işletmenin devamlılığı esasına göre hem de aktiflerin muhtemel satış değerlerine göre ara bilanço düzenlenmesi gerekmektedir.”

Devamlılık bilançosu, kaydi bilanço ile aynı olduğu için burada yer verilmemiştir.

b) Aktiflerin Muhtemel Satış Fiyatları Üzerinden Hazırlanan Ara Bilanço:

Aktiflerin muhtemel satış fiyatları üzerinden hazırlanan ara bilançoya ilişkin açıklama:

“Ara bilançonun aktiflerin gerçek değerleri esasına göre düzenlenmesi, aktiflerin kayıtlı değerlere göre değil, rayiç değerlerine göre değerlendirilmesidir. Bu sebeple ara bilanço çıkarılırken yıllık bilançoda olduğu gibi kayıtlı değerler esas alınmaz. Aktiflerin rayiç değerleri esasına göre düzenlenen ara bilançonun temel amacı, yıllık bilançodan farklı olarak, ortaklık malvarlığının rayiç değerini gerçekçi bir biçimde ortaya koyarak şirket aktiflerin borçları karşılamaya yetip yetmediğinin tespitini sağlamaktır.

Halka açık ortaklıklar bakımından, aktiflerin muhtemel satış değerleri esasına göre hazırlanacak ara bilançonun borca batıklık şüphesinin ortaya çıkmasını takiben en çok 30 (otuz) gün içerisinde düzenlenmesi gerekmektedir.

Değerlendirme esnasında işletmeye ait bazı malvarlığının (mesela bir tesis mütemmim cüzü veya bir makinenin aparatları) parçalarından ayrılması durumunda daha düşük bir değer ile alıcı bulabileceğinden bu husus değerlemede dikkate alınmalıdır.

Şirketin sahip olduğu ödeme araçları (nakit, çek vb.), nominal değerleri üzerinden, döviz ise bilanço günündeki kur üzerinden aktifleştirilecektir. Şirketin sahip olduğu menkul kıymetler ise borsada rayicinin bulunup bulunmamasına göre bir ayrıma tabi tutulmalı ve borsada rayici bulunanlar bilanço günündeki rayiç değer üzerinden, diğerleri ise tahmini satış değerleri üzerinden değerlemeye konu edilmelidir.

Öte yandan şirket alacakları, kayıtlı değerler üzerinden değil, tahsili mümkün olan tutarlar olarak bilançoya kaydedilecektir. Paraya çevrilmesi mümkün olan lisans, patent, marka gibi değerler aktif kalemleri arasına yazılacaktır.”

(30.06.2020 tarihli kaydi ve rayiç mali tablolar)

EMAY	KAYDI BİLANÇO (TTK)	BİLİRKİŞİ DEĞERLERİ (RAYİÇ TABLO)
AÇIKLAMA	2020/06	2020/06
I.DÖNEN VARLIKLAR	221.393.163,64	351.784.112,28
A-HAZIR DEĞERLER	31.343.873,69	31.343.873,69
100 KASA	881,94	881,94
101 ALINAN ÇEKLER	7.864.830,94	7.864.830,94
102 BANKALAR	23.478.160,81	23.478.160,81
B.Menkul Kıymetler	0,00	0,00
C.Ticari Alacaklar	50.675.289,98	47.293.524,06
120 ALICILAR	19.131.313,64	19.131.313,64
121 ALACAK SENETLERİ	27.150.560,52	27.150.560,52
126 VERİLEN DEPOZİTO VE TEMİNATLAR	34.893,56	34.893,56
127 DİĞER TİCARİ ALACAKLAR	976.756,34	976.756,34
128 ŞÜPHELİ TİCARİ ALACAKLAR	3.381.765,92	0,00
D.Diğer Alacaklar	43.326.087,13	45.000.000,00
136 DİĞER ÇEŞİTLİ ALACAKLAR	43.326.087,13	45.000.000,00
E.Stoklar	74.462.997,24	206.561.798,93
151 YARI MAMÜLLER-ÜRETİM	1.205.978,12	95.947.050,00
152 MAMÜLLER	57.072.270,19	94.430.000,00
159 VERİLEN SİPARİŞ AVANSLARI	16.184.748,93	16.184.748,93
F.Yıllara Yaygın İnş. Onarım Maliyet	0,00	0,00
G.Gelecek Aylara Ait Giderler	0,00	0,00
H.Diğer Dönen Varlıklar	21.584.915,60	21.584.915,60
190 DEVREDEN KATMA DEĞER VERGİSİ	21.484.650,17	21.484.650,17
193 PEŞİN ÖDENEN VERGİLER VE FONLAR	100.265,43	100.265,43
II.DURAN VARLIKLAR	355.024.437,75	834.023.012,22
A.Ticari Alacaklar	31.090,00	31.090,00
226 VERİLEN DEPOZİTO VE TEMİNATLAR	31.090,00	31.090,00
B.Diğer Alacaklar	0,00	0,00
C.Mali Duran Varlıklar	92.158.043,50	29.141.379,77
242 İŞTİRAKLER	92.158.043,50	29.141.379,77
D.Maddi Duran Varlıklar	160.761.733,01	682.549.000,00
252 BİNALAR	179.049.326,30	682.549.000,00
257 BİRİKMiŞ AMORTİSMANLAR (-)	-18.287.593,29	0,00
E.Maddi Olmayan Duran Varlıklar	5.675.000,02	122.301.542,45
260 HAKLAR	5.675.000,02	5.661.000,00
261 ŞEREFİYE (MARKA)	0,00	116.640.542,45
F.Özel Tükenmeye Tabi Varlıklar	0,00	0,00

G.Gelecek Yıllara Ait Gid. Ve Gel.Tahakk.	96.398.571,22	0,00
280 GELECEK YILLARA AİT GİDERLER	96.398.571,22	0,00
H.Diğer Duran Varlıklar	0,00	0,00
AKTİF TOPLAMI	576.417.601,39	1.185.807.124,50
AÇIKLAMA		
III.KISA VAD. YABANCI KAYNAKLAR	42.738.265,91	30.232.177,06
A.Mali Borçlar	0,00	0,00
B.Ticari Borçlar	38.671.858,47	26.165.769,62
320 SATICILAR	21.069.078,09	12.167.989,24
321 BORÇ SENETLERİ	17.134.379,47	13.529.379,47
326 ALINAN DEPOZİTO VE TEMİNATLAR	468.400,91	468.400,91
C.DİĞER BORÇLAR	2.673.112,32	2.673.112,32
331 ORTAKLARA BORÇLAR	1.535.228,43	1.535.228,43
333 BAĞLI ORTAKLIKLARA BORÇLAR	357.137,45	357.137,45
335 PERSONELE BORÇLAR	44.585,58	44.585,58
336 DİĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR	736.160,86	736.160,86
D.ALINAN AVANSLAR	530.398,17	530.398,17
340 ALINAN SİPARİŞ AVANSLARI	530.398,17	530.398,17
E.YILLARA YAYGIN İNŞAAT ONARIM HAKEDİŞ	0,00	0,00
F.ÖDENECEK VERGİ VE DİĞER YÜKÜML.	862.896,95	862.896,95
360 ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR	431.922,70	431.922,70
361 ÖDENECEK SOSYAL GÜVENLİK KESİNTİLER	430.974,25	430.974,25
G.BORÇ VE GİDER KARŞILIKLARI	0,00	0,00
H.GELECEK AYLARA AİT GELİR VE GİD.TAH.	0,00	0,00
I.DİĞER KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	0,00	0,00
IV.UZUN VAD.YAB. KAYNAKLAR	1.160.607.464,34	1.150.353.939,27
A.Mali Borçlar	1.160.607.464,34	1.150.353.939,27
400 BANKA KREDİLERİ	1.121.008.183,76	1.121.008.183,76
401 FİNANSAL KİR.İŞLEMLERİNDEN BORÇLAR	48.835.496,50	29.345.755,51
402 ERT.FİNANSAL KİR.BORÇLANMA MALİYETİ(-)	-9.236.215,92	0,00
B.Ticari Borçlar	0,00	0,00
C.DİĞER BORÇLAR	0,00	0,00
D.ALINAN AVANSLAR	0,00	0,00
G.BORÇ VE GİDER KARŞILIKLARI	0,00	0,00
H.GELECEK AYLARA AİT GELİR VE GİD.TAH.	0,00	0,00
I.DİĞER UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	0,00	0,00
V.ÖZKAYNAKLAR	-626.928.128,86	5.221.008,17
A.ÖDENMİŞ SERMAYE	164.935.491,35	164.935.491,35
500 SERMAYE	164.500.000,00	164.500.000,00

502	SERMA YE DÜZELTİLMESİ OLUMLU FARKLAR	435.491,35	435.491,35
B.SERMA YE YEDEKLERİ		0,00	0,00
C.KAR YEDEKLERİ		8.427.419,67	8.427.419,67
540	YASAL YEDEKLER	8.076.472,24	8.076.472,24
549	ÖZEL FONLAR	350.947,43	350.947,43
D.GEÇMİŞ YILLAR KARLARI		161.026,59	161.026,59
570	GEÇMİŞ YILLAR KARLARI	161.026,59	161.026,59
E.GEÇMİŞ YILLAR ZARARLARI		-802.668.385,01	-802.668.385,01
580	GEÇMİŞ YILLAR ZARARLARI	-802.668.385,01	-802.668.385,01
F.DÖNEM NET KARI (ZARARI)		2.216.318,54	634.365.455,57
590	DÖNEM NET KARI	2.216.318,54	2.216.318,54
591	DÖNEM NET ZARARI	0,00	
999	PASİF DÜZENLEYİCİ HESAP		632.149.137,03
PASİF TOPLAMI		576.417.601,39	1.185.807.124,50

KOD	151 - YARI MAMUL	KAYDI	RAYIÇ
151	Kentplus Kadıköy Konut İnşaatı	0,00	0,00
151	Ayazağa Birlik Koop	89.541,71	59.857.500,00
151	Fulya Hilton Sitesi	134.699,49	36.089.550,00
151	Gayrettepe Otel İnşaatı	981.736,92	0,00
	TOPLAM:	1.205.978,12	95.947.050,00

KOD	152 - STOKLAR	KAYDI	RAYIÇ
152.01	M. Sinan Daireler	745.000,00	567.000,00
152.03	Fındıklı Centrium Sosyal Tesis	2.457.927,00	8.600.000,00
152.04	Fındıklı Centrium Konut İnşaat	3.391.980,07	6.124.000,00
152.06	Küçükbakkalköy Brandium	37.733.475,50	47.356.000,00
	Küçükbakkalköy Brandium		1.103.000,00
	Küçükbakkalköy Brandium		6.240.000,00
152.07-08	Kentplus (A-B-C)	12.743.887,62	24.440.000,00
	TOPLAM:	57.072.270,19	94.430.000,00

KOD	İŞTİRAKLER	KAYDI	RAYIÇ
242.01	İştirakler-Kent Toplu Konut A.Ş.	92.088.043,50	29.141.379,77
242.03	İştirakler-Emay Reyhan Ortaklığı	70.000,00	
	TOPLAM:	92.158.043,50	29.141.379,77

KOD	252 - BİNALAR	KAYDI	RAYIÇ
252	Brandium AVM	138.954.620,05	592.954.000,00
252	Beşiktaş Dikilitaş	40.040.206,25	89.250.000,00
252	Ankara Turan Güneş Ofis	54.500,00	345.000,00
	TOPLAM:	179.049.326,30	682.549.000,00

KOD	260 - HAKLAR	KAYDI	RAYIÇ
260	İçerenköy Bina	5.650.000,00	5.661.000,00
260	Brandium Konutları	0,00	0,00
260	Diğer	25.000,02	0,00
	TOPLAM:	5.675.000,02	5.661.000,00

LİSTE TOPLAM:	241.796.596,51	782.640.000,00
----------------------	-----------------------	-----------------------

NOTLAR:

(1) 128 Şüpheli Alacaklar, bilançonun aktifinde icra ve dava safhasında tahsil kabiliyeti şüpheli olan alacakları göstermekte olup, rayiç tablodan çıkarılmıştır.

(2) 151 Yarı Mamullerin ekspertiz değeri 95.947.050,00 TL 'dir. Ayazağa ve Fulya haklarına ilişkin toplam Emay Hakediş Rayiç bedeli 95.947.050,00 TL olarak hesaplanmıştır.

EMAY İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ TİCARET A.Ş. SÖZLEŞMEDEN KAYNAKLI BİLGİ AMAÇLI DEĞERİ														
İL	İLÇE	MAH.	ADALAR	TOPLAM ARSALAR M ²	İMZALANAN SÖZLEŞME M ²	TOPLAM EMSAL İNŞAAT M ²	İMZALANAN EMSAL İNŞAAT M ²	SÖZLEŞME ORANI %47,50	SÖZLEŞME M ²	EMAY SÖZLEŞME HAKKI M ² %70	TOPLAM EMAY SÖZLEŞME HAKKI BİLGİ AMAÇLI RAYIÇ BEDEL	SÖZLEŞME DEVİR HAKKI % 20	EMAY SÖZLEŞME HAKKI M ²	TOPLAM EMAY SÖZLEŞME HAKKI BİLGİ AMAÇLI RAYIÇ BEDEL
İSTANBUL	ŞİŞLİ	FULYA	1073-1074-1075 1076-1077-1078	15.500,00	10.075,00	46.400,00	30.150,00	47,50%	14.321,25	10.024,88	180.447.750,00 ₺	20,00%	2.004,98	36.089.550,00 ₺
İSTANBUL	ŞİŞLİ	DİKLİTAŞ	1073-1074-1075 1076-1077-1078	15.500,00	10.075,00			47,50%	4.785,63	3.349,94	40.199.250,00 ₺	20,00%	669,99	8.039.850,00 ₺

SELİM YAZICI
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI
SPK LİSANS NO:401669



EMAY İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ TİCARET A.Ş. SÖZLEŞMEDEN KAYNAKLI BİLGİ AMAÇLI DEĞERİ											
İL	İLÇE	MAH.	ADA/PARSEL	TOPLAM ARSALAR M ²	TOPLAM EMSAL İNŞAAT M ²	SÖZLEŞME ORANI	EMAY HK M ²	TOPLAM EMAY SÖZLEŞME HAKKI RAYIÇ BEDEL	SÖZLEŞME DEVİR HAKKI	EMAY SÖZLEŞME HAKKI M ²	TOPLAM EMAY SÖZLEŞME HAKKI RAYIÇ BEDEL
İSTANBUL	SARIYER	AYAZAĞA	7242/41	9.302,00	39.905,00	50,00%	19.952,50	299.287.500,00 ₺	20,00%	3.990,50	59.857.500,00 ₺
İSTANBUL	SARIYER	AYAZAĞA	7242/41	9.302,00		50,00%	4.651,00	50.695.900,00 ₺	20,00%	930,20	10.139.180,00 ₺

SELİM YAZICI
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI
SPK LİSANS NO:401669



(3) 152 Mamuller rayiç değeri, bilirkişi ve ekspertiz raporlarında bulunan değerler üzerinden tespit edilmiştir.

(4) 252 Binalar rayiç değeri, bilirkişi ve ekspertiz raporlarında bulunan değerler üzerinden tespit edilmiştir.

(5) 257 Birikmiş Amortismanlar hesabının bilançonun aktifinde herhangi bir satış değeri mevcut değildir.

(6) 260 Haklar rayiç değeri, bilirkişi ve ekspertiz raporlarında bulunan değerler üzerinden tespit edilmiştir.

- (7) 261 Şerefiyeler (Marka) rayiç değeri, bilirkişi raporlarına göre belirlenmiştir.
- (8) 280 Gelecek Yıllara Ait Giderler hesabı, finansal borçların gelecek dönemlere ait faiz karşılıklarını ihtiva etmekte olup, vadesi gelmediği için rayiç değer bilançosunda aynı değer ile alınmıştır. Proforma gelir tablosunda, Kambiyo Zararları ve Finansman Giderleri tutarı planlanmıştır.

MALİ TABLOLARIN ÖZETİ:

	KAYDI BİLANÇO (TTK)	BİLİRKİŞİ DEĞERLERİ (RAYİÇ TABLO)	İFLAS BİLANÇOSU
AKTİF VARLIKLAR	576.417.601,39	1.185.807.124,50	540.202.458,48
BORÇLAR	1.203.345.730,25	1.180.586.116,33	1.107.234.364,87
ÖZVARLIK	-626.928.128,86	5.221.008,17	-567.031.906,39

Görüldüğü gibi Bilanço tablosunda, şirketin varlıkları, şirket borçlarını karşılamaya fazlasıyla yetmekte ve satış (rayiç) esasına göre çıkarılan bilançoda varlıklar borçları **5.221.008,17 TL geçmektedir**. Dolayısıyla şirket borca batık durumda değildir. Konkordato başvurusunun sebebi, yukarıda açıklandığı gibi, şirketin borç ödeme güçlüğü ve likidite sıkışıklığıdır.

5. ŞİRKETİN TÜM ALACAK VE BORÇLARINI VADELERİ İLE BİRLİKTE GÖSTEREN LİSTE VE BELGELER, ALACAK MİKTARLARI VE İMTİYAZ DURUMLARI

Şirketimizin alacak ve borçlarının ayrıntıları, vadeleri ile birlikte, İİK m. 286 (b) ve (c) bentlerine uygun olarak, kesin proje ekinde sunulmaktadır.

İmtiyazlı alacaklar yönünden, ayrıntıları ekli tablodan görüleceği üzere, banka borçları, kamu borçları bu kapsamda değerlendirilmiştir.

6. GEÇMİŞ DÖNEM GELİR TABLOLARI, PROFORMA GELİR TABLOSU , PROFORMA NAKİT AKIŞ TABLOSU ve ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU:

İİK m. 286 fıkra 1 (b) bendinde, nakit akış tablosu ve proforma gelir tablosu, başvuru sırasında sunulması zorunlu belgeler arasında sayılmıştır. Bu kapsamda bu tablolara aşağıda ve projemiz ekinde yer verilmektedir. Ayrıca aşağıda proforma gelir tablosundan ve nakit akım tablosundan da faydalanılarak, İİK m.

286 fıkra 1 (a) bendinde istendiği biçimde, şirketin işletme faaliyetinin devamını sağlamaya yönelik kaynakları ve ayrıca konkordato teklifine göre borç ödemesi yapılabilmesi için öngörülen kaynaklar hakkında açıklamalara yer verilmektedir.

a) Geçmiş Yıl Gelir Tabloları:

AÇIKLAMA	2015	2016	2017	2018/09	2020/06
A-BRÜT SATIŞLAR	84.828.732	57.136.054	374.335.074	127.821.037	8.163.619
600 YURTIÇI SATIŞLAR	84.751.042	56.886.327	373.940.390	127.782.911	8.163.619
602 DİĞER GELİRLER	77.690	249.727	394.684	38.125	
B-SATIŞ İNDİRİMLERİ (-)	3.257.210	1.693.274	2.614.612	370.486	1.765.008
610 SATIŞTAN İADELER	3.257.210	1.487.383	2.614.612	370.486	1.765.008
611 SATIŞ İSKONTOLARI		205.892			
C-NET SATIŞLAR	81.571.522	55.442.780	371.720.462	127.450.551	6.398.611
D-SATIŞLARIN MALİYETİ (-)	36.940.943	24.053.440	279.582.416	97.972.298	1.078.013
620 SATILAN MAMÜLLER MALİYETİ	34.509.730	16.621.995	272.469.453	90.509.474	
621 SATILAN TİCARİ MALLAR MALİYETİ				5.739.096	
622 SATILAN HİZMET MALİYETİ	2.431.213	7.431.446	7.112.963	1.723.728	1.078.013
BRÜT SATIŞ KARI VEYA ZARARI	44.630.579	31.389.340	92.138.046	29.478.253	5.320.598
E-FAALİYET GİDERLERİ (-)	15.493.257	13.747.060	33.732.690	135.387.175	6.211.701
632 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	15.493.257	13.747.060	33.732.690	135.387.175	6.211.701
FAALİYET KARI VEYA ZARARI	29.137.321	17.642.280	58.405.356	-105.908.922	-891.103
F-DİĞER FAALİYETLERDEN OLAĞAN GE	58.850.628	27.370.481	12.254.501	2.739.822	668.436
642 FAİZ GELİRLERİ	10.812.732	8.667.406	9.742.710	2.598.626	668.436
643 KOMİSYON GELİRLERİ	23.782	3.000			
645 MENKUL KIYMET SATIŞ KARLARI	5.219	2.225.464	25.820		
646 KAMBYO VE BORSA DEĞER ARTIŞ KAF	48.008.895	16.474.610	2.485.972	141.196	
G-DİĞER FAALİYETLERDEN OLAĞAN Gİ	59.383.600	41.387.937	113.977.857	443.182.593	0
653 KOMİSYON GİDERLERİ	78.850	90.000	28.474		
655 MENKUL KIYMET SATIŞ ZARARLARI	59.304.750	21.381	66.068		
656 KAMBYO VE BORSA DEĞ.AZALIŞ ZARARL.		41.276.556	113.883.315	443.182.593	
H-FİNANSMAN GİDERLERİ (-)	100.328.696	82.300.552	39.567.591	50.090.672	3.625
660 KISA VADELİ BORÇLANMA GİDERLERİ	100.328.696	82.300.552	39.567.591	50.090.672	3.625
OLAĞAN KAR VEYA ZARAR	-71.724.347	-78.675.729	-82.885.591	-596.442.365	-226.292
I-OLAĞANDIŞI GELİR VE KARLAR	6.414.031	2.186.575	5.078.239	94.707.365	2.512.081
671 ÖNCEKİ DÖNEM GELİR VE KARLAR	731.447		627.412	5.454	4.956
679 DİĞER OLAĞANDIŞI GELİR VE KARLAR	5.682.584	2.186.575	4.450.828	94.701.910	2.507.125
J-OLAĞANDIŞI GİDER VE ZARARLAR	21.945.116	7.990.773	1.812.205	24.480.744	69.470
681 ÖNCEKİ DÖNEM GİDER VE ZARARLARI	21.601.395	7.717.618	1.812.205	11.988.144	69.470
689 DİĞER OLAĞANDIŞI GİDER VE ZARARLA	343.721	273.155		12.492.600	0
DÖNEM KARI VEYA ZARARI	-87.255.432	-84.479.926	-79.619.557	-526.215.744	2.216.319
K-DÖN.KARI VERGİ VE DİĞ.YASAL YÜK.KAR(-)				0	0
DÖNEM NET KARI VEYA ZARARI	-87.255.432	-84.479.926	-79.619.557	-526.215.744	2.216.319

b) Satışlara İlişkin Projeksiyon:

Ayazağa 1. Etap Proje Geliri:

Maslak Ayazağa- Nakit akış projeksiyonu	2023	2024	2025	2026	5.YIL	TOPLAM
Konut Satış Nakit Girişi	42.387.518 ₺	169.550.073 ₺	176.323.203 ₺	110.394.385 ₺	0 ₺	498.655.179 ₺
Ticari Alan Satış Nakit Girişi	0 ₺	0 ₺	16.666.667 ₺	18.200.000 ₺	0 ₺	34.866.667 ₺
Tahsil Edilecek KDV				11.262.552 ₺	0 ₺	11.262.551,79 ₺
Satış Nakit Girişi	42.387.518 ₺	169.550.073 ₺	192.989.869 ₺	139.856.937 ₺	0 ₺	544.784.398 ₺
Arsa Maliyeti	2.426.667 ₺	9.706.667 ₺	9.706.667 ₺	7.280.000 ₺	0 ₺	29.120.000 ₺
Taşınma Yardımı	928.000 ₺	232.000 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	1.160.000 ₺
Kira Yardımı	3.480.000 ₺	20.880.000 ₺	17.400.000 ₺	0 ₺	0 ₺	41.760.000 ₺
Hafriyat İksa ve Zemin İyileştirme İşleri	7.777.594 ₺	31.110.374 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	38.887.968 ₺
Kaba Yapı İşleri	0 ₺	19.443.984 ₺	19.443.984 ₺	0 ₺	0 ₺	38.887.968 ₺
Cephe, Pencere, Panjur, Sineklik, Güneşlik, vb.	0 ₺	3.629.544 ₺	14.518.175 ₺	18.147.718 ₺	0 ₺	36.295.437 ₺
Otopark maliyetleri	0 ₺	23.333.333 ₺	0 ₺	0 ₺	0 ₺	23.333.333 ₺
İnce Yapı İşleri	0 ₺	6.049.239 ₺	24.196.958 ₺	30.246.197 ₺	0 ₺	60.492.395 ₺
Sabit Mobilya	0 ₺	2.710.000 ₺	13.430.000 ₺	10.960.000 ₺	0 ₺	27.100.000 ₺
Mekanik-Elektrik-Klima İşleri	0 ₺	9.273.859 ₺	25.801.882 ₺	27.416.654 ₺	0 ₺	62.492.395 ₺
Mimari-Proje-Yapı Denetim Hizmetleri	1.153.561 ₺	3.508.096 ₺	3.387.111 ₺	2.033.463 ₺	0 ₺	10.082.231 ₺
İnşaat-Yapı Kullanım İzin Harçları	2.989.891 ₺	747.473 ₺	0 ₺	2.874.895 ₺	0 ₺	6.612.258 ₺
Satış ve Pazarlama Giderleri	240.000 ₺	293.333 ₺	280.000 ₺	186.667 ₺	0 ₺	1.000.000 ₺
Genel Giderler	540.000 ₺	1.051.200 ₺	1.209.600 ₺	792.000 ₺	0 ₺	3.592.800 ₺
Toplam Maliyet	19.535.712 ₺	131.969.102 ₺	129.374.376 ₺	99.937.594 ₺	0 ₺	380.816.784 ₺
Nakit Akış	22.851.807	37.580.971	63.615.494	39.919.343	0	163.967.614
Kümülatif Nakit Akış	22.851.807	60.432.777	124.048.271	163.967.614	163.967.614	163.967.614

EPP Geliri:

	Temmuz 20	Ağustos 20	Eylül 20	Ekim 20	Kasım 20	Aralık 20	Ocak 21	Şubat 21	Mart 21
EPP ALACAĞI			5.000.000 ₺	5.000.000 ₺	7.000.000 ₺	7.000.000 ₺	7.000.000 ₺	7.000.000 ₺	7.000.000 ₺

Kira Geliri:

	Temmuz 20	Ağustos 20	Eylül 20	Ekim 20	Kasım 20	Aralık 20	Ocak 21	Şubat 21	Mart 21
KİRA GELİRLERİ	120.672,00	120.672,00	120.672,00	103.322,00	103.322,00	103.322,00	92.322,00	92.322,00	92.322,00

c) Proforma Nakit Akış Tablosu:

EMAY - Nakit Akım Tablosu		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	TOPLAM
A- DÖNEM BAŞI NAKİT MEVCUDU		0	15.602.284	46.434.507	26.333.709	10.927.935	11.713.217	31.435.049	0
B- DÖNEM İÇİ NAKİT GİRİŞLERİ		891.676.624	45.125.158	5.678.000	28.529.807	43.258.971	63.615.494	39.919.343	1.117.803.396
1	DÖNEM BAŞI MEVDUAT	22.993.476							22.993.476
2	EPP ALACAĞI	24.000.000	21.000.000	0	0	0	0	0	45.000.000
3	KİRA GELİRLERİ	671.982	276.966	0	0	0	0	0	948.948
4	TAKİP ALACAKLARI	3.986.104	3.986.104	0	0	0	0	0	7.972.208
5	ÇEK SENET CARİ ALACAKLARI	2.930.917	8.792.751	0	0	0	0	0	11.723.667
6	BERZA DAVA ALACAĞI	0	5.391.337	0	0	0	0	0	5.391.337
7	GAYRİMENKULLE ÖDEME	0	5.678.000	5.678.000	5.678.000	5.678.000	0	0	22.712.000
8	AYAZAĞA SATIŞ GELİRİ	0	0	0	22.851.807	37.580.971	63.615.494	39.919.343	163.967.614
9	MEVDUAT (Bloke Mevduat)	567.087							567.087
10	ALACAKLAR (Bankadaki Ser	23.569.059							23.569.059
11	GAYRİMENKUL KARŞILIĞI Ö	812.958.000							812.958.000
									0
C- DÖNEM İÇİ NAKİT ÇIKIŞLARI		1.279.195	1.269.223	772.027	772.027	772.027	677.004	356.063	5.897.566
1	Maliyetlerden Kaynaklanan	0	0	0	0	0	0	0	0
2	Faaliyet Giderlerine İlişkin	1.279.195	1.269.223	772.027	772.027	772.027	677.004	356.063	5.897.566
3	Diğer Faaliyet Olağan Gider	0	0	0	0	0	0	0	0
4	Finansman Giderlerinden N	0	0	0	0	0	0	0	0
5	Olağandışı Gider ve Zararlar	0	0	0	0	0	0	0	0
6	Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü								0
									0
D- DÖNEM SONU NAKİT MEVCUDU		890.397.430	59.458.219	51.340.480	54.091.489	53.414.878	74.651.706	70.998.329	70.998.329
E- DÖNEM İÇİ NAKİT ARTIŞ VEYA AZALIŞ									0
7	Kısa ve Uzun Vadeli Yaba	874.795.146	13.023.712	25.006.770	43.163.554	41.701.661	43.216.658	1.890.000	1.042.797.501
									0
TOPLAM BORÇ ÖDEMESİ		874.795.146	13.023.712	25.006.770	43.163.554	41.701.661	43.216.658	1.890.000	1.042.797.501
BORÇ ÖDEMESİNDEN SONRA KALA		15.602.284	46.434.507	26.333.709	10.927.935	11.713.217	31.435.049	69.108.329	69.108.329

İflas halinde, şirket varlıklarının İİK iflas hukuku hükümlerine göre varlıkların paraya çevrilerek borçların ödenmesi halinde alacaklıların alacağına kavuşma tutarı, konkordatoya göre alacaklıların elde edeceği tutarın çok altında kalacaktır. Bu oran şirketin iflas haline göre düzenlenmiş bir bilançonun varlıklarına dayalıdır. Böylece şirketin iflası halinde şirket varlıklarının parça parça ve cebri satış yoluyla satılması halinde değerinin çok altında satılması kuvvetle muhtemeldir. Böyle bir durum doğal olarak alacaklıların nihai zararı anlamına gelmektedir. (Ayrıntılı olarak bkz. aşağıda no. 9'da, iflas halinde alacaklıların eline geçebilecek muhtemel miktarı karşılaştırmalı olarak gösteren tablo)

Konkordato ödeme planımızda da yer aldığı üzere, konkordato anlaşması teklifimizin kabulü halinde, borçlarımızın tenzilat neticesinde belirli bir kısmını, belirli bir vade içinde ödeme imkânımız doğacak, işletmemizin bütünlüğü korunarak değeri artacak ve işletmemiz faaliyetlerini sürdürerek fon ve istihdam yaratmaya devam edebilecektir. Ayrıca şirketimizin nakit döngüsü yeniden normale dönecek, problemleri çözülecek ve istihdam sağlayacaktır. Projemizin başarısı ile birlikte ipotekli gayrimenkullerin tamamı sahiplerine ipoteği kaldırılmış olarak teslim edilecek, tapuları verilmiş olanların takyidatları temizlenmiş olacak ve tapusu verilmemiş olanların ise temiz tapuları teslim edilecektir.

7. KONKORDATO ÖDEME KAYNAKLARI – İYİLEŞME TEDBİRLERİ:

Yukarıda gerek devamlılık esasına gerekse varlıkların muhtemel satış değerlerine göre hazırlanmış bilançoyla tespit edildiği üzere, şirketin mevcut varlıkları şirketin borçlarını karşılayabilecek durumdadır, şirket borca batık durumda değildir. Ancak üst üste gelen olumsuzluklar ve ülkemiz ekonomisindeki daralmalar, döviz kurlarındaki aşırı artış neticesinde, ileriki süreçte borçlarını ödeyemez hale gelmiştir. Genel ekonomik gelişmeler de dikkate alınarak, ihtiyatlı olarak öngörülen kaynak potansiyeli temelinde hedeflenen sonuçlara erişileceği kararlılıkla öngörülmektedir.

Konkordato ödeme kaynaklarımız aşağıdaki tabloda verilmekte ve akabinde, ödeme kaynaklarının gerçekleşmesi ve iyileştirme tedbirleriyle ilgili açıklamalara yer verilmektedir:

KONKORDATO KAYNAKLARI		
a	DÖNEM BAŞI MEVDUAT	22.993.476
b	EPP ALACAĞI	45.000.000
c	KİRA GELİRLERİ	948.948
d	TAKİP ALACAKLARI	7.972.208
e	ÇEK SENET CARİ ALACAKLAR	11.723.667
f	BERZA DAVA ALACAĞI	5.391.337
g	GAYRİMENKULLE ÖDEME	22.712.000
h	AYAZAĞA SATIŞ GELİRİ	163.967.614
ı	MEVDUAT (Bloke Mevduat)	567.087
i	ALACAKLAR (Bankadaki Senetler)	23.569.059
j	GAYRİMENKUL KARŞILIĞI ÖDEME	812.958.000
4	TOPLAM KAYNAKLAR (a+....+l-m)	1.117.803.396
5	BORÇLAR TOPLAMI	1.048.695.067
a	Konkordato Kapsamında Borç Toplamı:	1.042.797.501
b	Faaliyet Giderlerinden Kaynaklanan Borç:	5.897.566
6	Borç Ödemelerinden kalan tutar (4-5)	69.108.329

8. ÖDEME PLANI – KONKORDATO TEKLİFİ: VADE ve TENZİLAT KONKORDATOSU

Konkordato kesin projesindeki konkordato teklifimiz bir vade ve tenzilat konkordatosu teklifi niteliğindedir. Teklifin kabulüyle konkordatonun tasdiki akabinde –tasdikin yaklaşık 2020 yılı sonuna denk geleceği düşünülürse; finansal kuruluşlara 2022 senesinden 2025 ve 2026 senesine kadar, diğer alacaklılara 2021 senesinden 2023 senesine kadar tenzilat ve ödeme planları ile (her yıl 6 ayda bir ödenecek taksitlerle) borç ödemesi planlanmaktadır. Protokol yapılan alacaklılarla protokollerine bağlı ıskonto oranları ve ödeme planları doğrultusunda ödemeler gerçekleşecektir. Yukarıda nakit akım planında da sunmuş olduğumuz üzere, bu süre içerisinde borç ödemesi yapılacaktır. Konkordatonun kesinleşmesinden sonra nakit akış projeksiyonu çerçevesinde ödemelerin gerçekleştirilmesi planlanmıştır.

Cari alacaklılarda ödeme planları aşağıda belirtilen şekilde yapılacaktır.

Alacağı 20.000TL'den az olan alacaklılara ödemeleri %100 oranla Ocak 2021'de tek taksitle yapılacaktır.

Alacağı 20.000TL-30.000TL arasında olan alacaklılara ödemeleri %10 iskonto ile, 20.000TL Ocak 2021'de, kalanı temmuz 2021 'de toplamda 2 taksitte ödenecektir.

Alacağı 30.000TL-40.000TL arasında olan alacaklılara ödemeleri %20 iskonto ile, 20.000TL Ocak 2021'de, kalanı temmuz 2021 'de toplamda 2 taksitte ödenecektir.

Alacağı 40.000TL-50.000TL arasında olan alacaklılara ödemeleri %30 iskonto ile, 20.000TL Ocak 2021'de, kalanı temmuz 2021 'de toplamda 2 taksitte ödenecektir.

Alacağı 50.000TL ve üzeri olan alacaklılara ödemeleri %40 iskonto ile, Ocak 2021'de ilk taksit min. 20.000TL olacak şekilde, kalanı min. 20.000TL olacak taksitlerle temmuz 2021- ocak 2022- temmuz 2022 – ocak 2023 'de toplamda 5 taksite varan vadelerle ödenecektir.

Finans kuruluşlarına yapılacak ödemelerde, protokol yapılan kuruluşlara protokol kapsamında ödemeler yapılacak olup, protokol yapılmayan finans kuruluşlarına ise;

- Adi alacakları için ekim 2022 – nisan 2023 – ekim 2023 – nisan 2024 – ekim 2024 – nisan 2025 – ekim 2025 olacak şekilde 7 taksitte %40 iskontolu nakdi veya gayrinakdi ödeme yapılacaktır.
- Rehinli kısımları için mevcut teminatları borca mahsup edilecek olup kalan borç bakiye için ekim 2022 – nisan 2023 – ekim 2023 – nisan 2024 – ekim 2024 – nisan 2025 – ekim 2025 olacak şekilde 7 taksitte %100 oranda nakdi veya gayrinakdi ödeme yapılacaktır.

9. KONKORDATO KESİN PROJEMİZDE YER ALAN TEKLİFE GÖRE ALACAKLILARIN ELİNE GEÇMESİ ÖNGÖRÜLEN MİKTAR İLE ŞİRKETİN İFLASI HALİNDE ALACAKLILARIN ELİNE GEÇEBİLECEK MUHTEMEL MİKTARI KARŞILAŞTIRMALI OLARAK GÖSTEREN TABLO (İİK m. 286 f. 1 (d) bendi)

		KAYITLI BORÇLAR				
	BORÇLAR LİSTESİ	TUTARI	ÖDEME TEKLİFİ	İFLAS HALİNDE ÖDEME	TEKLİF İLE İFLASIN FARKI	İMTİYAZLI
1-	KAMU ALACAKLARI	6.776.357	6.776.357	6.776.357	0	X
2-	İŞÇİ ALACAKLARI	85.054	85.054	85.054	0	X
3-	ADİ ALACAKLAR	355.033.311	279.574.178	0	279.574.178	
4-	İMTİYAZLI ALACAKLAR	819.037.507	756.361.911	533.341.047	223.020.864	X
T	BORÇ TOPLAMI:	1.180.932.230	1.042.797.501	540.202.458	502.595.042	

DİPNOTLAR:

- Adi alacaklar dışındaki tüm alacaklar imtiyazlıdır. Davası süren işçi alacakları netleşmediği için listeye alınamamıştır. Davası kesinleşen 3 işçi alacağı toplamı 75.027,87TL. Arabuluculukta bekleyen 1 işçi alacağı olup, 10.026,33TL’dir. İşçi alacaklılarına kesinleşmiş borç toplamı 85.054,20TL’dir.
- Gayrimenkul alacaklısı müşteriler nakdi alacaklı olmadığı için listeye dahil edilememiştir. İflas halinde gayrimenkul alacaklısı müşterilerin toplam alacağı 30.06.2020 tarihi itibari ile 527.201.004,12-TL dir.
- İmtiyazlı ve diğer alacaklılara, konkordato halinde ödeme oranı kök konkordato projesinde değişik oranlarda belirlenmiştir. Toplam borç tutarı 1.180.932.230.-TL olup, konkordato planı dahilinde ödenecek borç tutarı da 1.042.797.501 TL’sidir.
- İflas halinde alacaklılar alacaklarının ancak 540.202.458 TL tutarını tahsil edebilecektir. Borç ödeme oranı $(540.202.458 / 1.180.932.230)$ %45 olmaktadır.

Konkordato kesin projemizin içerdiği ödeme teklifi neticesinde; alacaklılara belirli bir vadede ve tenzilatlı olarak ödeme yapılacaktır. Projemiz iskonto teklifli

ve vade talepli bir konkordato projesidir. Bu sayede şirketin varlık bütünlüğü korunarak yasada belirtilmiş olan amaca uygun olarak faaliyetlerine devamı da sağlanmış olacaktır. Aksi halde şirketimizin iflas etmesi halinde, alacaklar alacaklarının çok daha aşağısını elde edeceklerdir.

10.TİCARİ DEFTER TASDİK BİLGİLERİ

Şirketimizin 2020 yılı ticari defterlerinden yevmiye, kebir ve envanter defterlerinin açılış onay tasdiklerine (e-defter bilgilerine) ilişkin döküm aşağıya çıkarılmıştır.

Senesi	Defter	Açılış Tasdiki		
		Makam	Tarih	Yevmiye
2020	Yevmiye	E - Defter	10.06.2020	YEV202002000002
	Kebir	E - Defter	10.06.2020	KEB202002000002
	Envanter	Beyoğlu 14. Noterliği	30.12.2019	7754

MADDİ OLAN VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLARA İLİŞKİN DEFTER DEĞERLERİNİ İÇEREN LİSTE

İİK m. 286 fıkra 1 (b) bendi kapsamında, maddi ve maddi olmayan duran varlıklara ait olup defter değerlerini içeren liste aşağıda ve ayrıntıları kesin projemiz ekinde sunulmaktadır.

MADDİ DURAN VARLIKLAR		
Hesap Kodu	Hesap Adı	Tutar
25	MADDİ DURAN VARLIKLAR	160.761.733,01
252	BİNALAR	179.049.326,30
257	BİRİKMIŞ AMORTİSMANLAR (-)	-18.287.593,29

HAKLAR		
Hesap Kodu	Hesap Adı	Tutar
26	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	5.675.000,02
260	HAKLAR	5.675.000,02

SONUÇ:

Yukarıda izah olunan sebep ve gerekçelerle; şirketimiz İİK m. 285 vd. hükümlerine göre konkordatoya tabi olan alacaklıları ile vade konkordatosu yapılması ve böylece şirketin içine düştüğü nakit darlığının aşılması konusunda, 31.10.2018 tarihinde ortaklar kurulu kararıyla konkordato talebinde bulunmaya karar vermiştir.

Hazırlamış olduğumuz projemizin başarıya ulaşacağına şirketin yönetimi ve çalışanları olarak inancımız tamdır. Bu süreçte alacaklıların ve borçların büyük bir çoğunluğu ile protokol yapılmış ve mahkeme onayına sunulmuştur.

Konkordato süreci sonunda projemiz başarıya ulaştığında; alacaklarına alacağına kavuşacak, ipotekli gayrimenkullerin tamamı sahiplerine ipoteği kaldırılmış olarak, tapuları verilmiş olanların takyidatları temizlenmiş olarak ve tapusu verilmemiş olanların ise temiz tapuları kendilerine teslim edilecektir.

İşbu konkordato kesin projemizle, konkordatoya tabi alacakların, konkordatonun tasdik tarihinden başlayarak en geç 2026 senesi sonuna kadar, ödenecektir.

Sayın Mahkemenin takdirlerine saygıyla arz ederiz. **04.10.2020**

İçindekiler

ÖNSÖZ.....	1
1. KONKORDATO TALEBİNİN GEREKÇELERİ	2
2. GENEL BİLGİ.....	8
a) Ticaret Sicil Bilgileri:	8
b) İletişim Bilgileri:.....	9
c) Faaliyet Bilgileri ve Çalışan Sayısı:	9
d) Ortaklık Yapısı:	9
e) Borç Ödemeye İlişkin Bilgi:.....	9
f) Davalar:.....	10
3. ŞİRKETİN SON BİLANÇOSU, GELİR TABLOSU ve FİNANSAL ANALİZ.....	14
a) Bilanço:	14
b) Gelir Tablosu:.....	17
4. İŞLETMENİN DEVAMLILIĞI ESASINA GÖRE ve AKTİFLERİN MUHTEMEL SATIŞ FİYATLARI ÜZERİNDEN HAZIRLANAN ARA BİLANÇOLAR:.....	18
a) İşletmenin Devamlılığı Esasına Göre Hazırlanmış Ara Bilanço::.....	18
b) Aktiflerin Muhtemel Satış Fiyatları Üzerinden Hazırlanan Ara Bilanço:.....	19
5. ŞİRKETİN TÜM ALACAK VE BORÇLARINI VADELERİ İLE BİRLİKTE GÖSTEREN LİSTE VE BELGELER, ALACAK MİKTARLARI VE İMTİYAZ DURUMLARI	24
6. GEÇMİŞ DÖNEM GELİR TABLOLARI, PROFORMA GELİR TABLOSU , PROFORMA NAKİT AKIŞ TABLOSU ve ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU:	24
a) Geçmiş Yıl Gelir Tabloları:	25
b) Satışlara İlişkin Projeksiyon:	26
c) Proforma Nakit Akış Tablosu:	27
7. KONKORDATO ÖDEME KAYNAKLARI – İYİLEŞME TEDBİRLERİ:	28
8. ÖDEME PLANI – KONKORDATO TEKLİFİ: VADE ve TENZİLAT KONKORDATOSU	29
9. KONKORDATO KESİN PROJEMİZDE YER ALAN TEKLİFE GÖRE ALACAKLILARIN ELİNE GEÇMESİ ÖNGÖRÜLEN MİKTAR İLE ŞİRKETİN İFLASI HALİNDE ALACAKLILARIN ELİNE GEÇEBİLECEK MUHTEMEL MİKTARI KARŞILAŞTIRMALI OLARAK GÖSTEREN TABLO	31
(İİK m. 286 f. 1 (d) bendi).....	31
10. TİCARİ DEFTER TASDİK BİLGİLERİ	32
SONUÇ:	33