

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.

SERİ XI NO. 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FALİYET RAPORU

I-GİRİŞ

1- DONEMİ : 01.01.2010-31.12.2010

2- ORTAKLIĞIN UNVANI : UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş..

3- 2010 yılı hesap donemi içerisinde Şirketin Yönetim Kurulu Başkanı Zekai Dursun, Başkan vekili Ayşegül Dursun , üye Nejat Recai Dursun ve Bağımsız üyeler; Kamil Kalaycı ve Esra Berk'tir.

Şirketimiz 6/12/2010 tarihinde Şirket hisselerinin halka arzı amacıyla esas sözleşme değişikliği için Genel Kurulunu toplamıştır. Yapılan Genel Kurulda şirketimizin Esas sözleşmesinin 2,3,4,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16.maddeleri tadil edilmiş ve esas sözleşmeye yeni 17,18 ve 19.maddeler ilave edilerek şirketimizin esas sözleşmesi Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uyumlu hale gelmiştir.

Aynı genel kurul kararı ile şirketimiz Kayıtlı Sermaye Sistemine geçmiş ve kayıtlı sermaye tavanı olarak 100.000.000.-TL belirlemiştir.

2011 yılı için şirketimiz denetçiliğine "Sema Şendil" ve "Murat Bayram" getirilmiştir.

Şirketimiz bu genel kurulunda "Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyarınca yönetim kuruluna iki adet bağımsız üye atamıştır.

Şirketimiz 2010 yılında Esas Sözleşmemizin 3.maddesinde belirtilen amaç ve konu dahilinde çalışmalarını sürdürmüştür. Bu bağlamda şirketimiz amaç ve konusu şöyledir:

Madde 3: Şirketin amacı ve bu amacı gerçekleştirmek için yapmaya yetkili olduğu muameleler ve girişebileceği işler şunlardır:

a) Her nevi konut, toplu konut inşaatı yaptırır, satar, kiraya verir, şehirler kurar, işhanları, yol, köprü, baraj, kanal, tünel, fabrika binaları, hava alanları, otel, motel, kamping, her türlü turistik tesis, alışveriş merkezi, spor tesisleri, spor sahaları ve her türlü inşaat işlerini yapar, her türlü gayrimenkul alım satım ve ticaretini yapar.

b) Gerek kendi arsa ve arazileri gerekse özel ve tüzel kişilere veya hazineye ait arsa ve araziler üzerinde her türlü konut, toplu konut, turistik tesis, tatil köyleri ve konaklama tesisleri inşaa eder, bunları kiralar, kiraya verir, işletir, satar, satın alır ve üçüncü şahıslara devreder.

c) Konu ile ilgili olarak devlet kurum ve kuruluşları ile katma ve özel bütçeli dairelerle, belediyelerin, hakiki ve hükmi şahısların açacağı ihalelere iştirak eder, taahhütlerde bulunur ve bu taahhütleri tamamlar.

d) Konu ile ilgili her türlü inşaat malzemeleri araç ve teçhizatları, iş makinaları ve teçhizatlarının yurt içi alım ve satımlarını ve ithalat ve ihracatlarını yapar.

e) Şirket iştigal konuları ile ilgili olarak fabrikalar, sanayii siteleri kurabilir, işletebilir, kurulmuş olanları satın alabilir.

f) Otel, motel, kamping, mokamp, pansiyon, tatil köyü, dinlenme evleri, termal istasyonları, plaj, restaurant, kafetarya, alışveriş merkezi gibi konaklama, dinlenme, gezme, eğlenme, yiyecek içecek yerleri, gümrüklü veya gümrüksüz turistik eşya satış yerleri açar, işletir, kiralar, kiraya verir, satın alır veya satar.

g) Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu'nun 15.maddesinin son fıkrası hükümleri saklı kalmak kaydıyla, amaç ve konuları ile ilgili yeni şirketler kurabilir, kurulmuş olanlara iştirak edebilir. Amaç ve konunun gerçekleşmesi için, yatırımcıların aydınlatılmasını teminen sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gerekli özel durum açıklamalarının yapılması kaydıyla, gerekli iç ve dış kredileri temin edebilir ve bunlar için her türlü tasarrufta bulunabilir.

h) Şirket, aldığı veya alacağı her türlü kredilerle, gerçek ve tüzel kişilere olan borçları ve diğer taahhütleri için yatırımcıların aydınlatılmasını teminen sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gerekli özel durum açıklamalarının yapılması kaydıyla gayrimenkullerini ipotek edebilir, menkullerini rehin edebilir, kefil olabilir.

ı) Şirket, amaç ve konusunu gerçekleştirmek için menkul ve gayrimenkul satın alır, satar, kiralar veya başkalarına kiraya verir. Sahibi bulunduğu menkul ve gayrimenkul bilimum kıymetler üzerinde aracılık faaliyeti ,portföy yöneticiliği ve yatırım danışmanlığı niteliğinde olmamak kaydıyla başkaları lehine mülkiyet ve mülkiyetten gayri ayni haklar temin eder ve/veya başkalarının ilgili bulunduğu bilimum menkul ve gayrimenkul hak ve alacaklardan mülkiyet ve mülkiyetten gayri ayni haklar tesis ve iktisap eder.

i) Gerek maliki bulunduğu, gerekse başkalarının mülkiyetinde bulunan gayrimenkulleri üzerinde , yatırımcıların aydınlatılmasını teminen sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gerekli özel durum açıklamalarının yapılması kaydıyla, konusu ile ilgili Şirket lehine ve aleyhine ipotek tesis eder veya fekkeder.

j) Şirket kendi alacaklarını temin etmek için, yatırımcıların aydınlatılmasını teminen sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gerekli özel durum açıklamalarının yapılması kaydıyla, ipotek ve diğer her türlü rehinler ve teminatları alabilir, kendisinin ve üçüncü kişilerin doğmuş ve doğacak borçlarını teminen kendi gayrimenkulleri üzerinde ve diğer rehinler, ticari işletme rehni tesis edebilir, kefil olabilir, ticari senetleri ara ciranta olarak imzalayabilir ve/veya aval verebilir.

k) Şirket, yatırımcıların aydınlatılmasını teminen sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gerekli özel durum açıklamalarının yapılması kaydıyla, iktisadi hayat ve amacının gerektirdiği her türlü sınai, mali ve ticari taahhütlerde bulunabilir.

l) Krediler temin etmek için her türlü kanuni ve hukuki iş ve işlemleri yapar.

m) Şirket, yukarıda belirtilenler dışında konusu ile ilgili ve verimli olacağına kani olduğu işlere de Yönetim Kurulu'nun teklifi ve Genel Kurul'un kararı ile girişebilir. Ancak bu kararlar ana sözleşmenin tadili mahiyeti olduğundan gerekli değişiklik için Sermaye Piyasası Kurulu ve Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'ndan gerekli iznin alınması ve ana sözleşmede kayıtlı formalitelerin ikmalinden sonra geçerli olacaktır.

n) Mimari, endüstriyel tesis, altyapı, üstyapı ulaşım ve bunlarla ilgili her türlü proje üretir.

o) Şirket üçüncü kişi veya tüzel kişilerin borçlarına teminatı olmak üzere, yatırımcıların aydınlatılmasını teminen sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gerekli özel durum açıklamalarının yapılması kaydıyla, menkullerini ipotek ettirebilir, gayrimenkullerini üçüncü şahıs veya şirketlerin kullanacağı kredilere teminat olarak ipotek edebilir.

ö) Şirketin kendi adına ve 3. kişiler lehine, garanti, kefalet, teminat vermesi veya ipotek dahil rehin hakkı tesis etmesi hususlarında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde belirlenen esaslara uyulur.

p) Yurt içine veya yurt dışına, kara, deniz ve hava ulaştırma araçları ile münferit veya grup gezi, eğlence, spor, kongre, konferans ve benzeri organizasyonları yapar, yurt içi-yurt dışı turlar tertipler.

r) Ulaştırma araçları bulundurur veya kullanır, kiralar; kara-deniz-hava araçları (charter-cruiser gibi) ile her türlü taşımacılık yapar.

s) Su sporları faaliyetlerinde bulunur.

5- Şirketimiz son üç yılda temettü dağıtımını yapmamıştır.

6- Şirketimizin çıkarılmış bulunan menkul kıymetleri mevcut değildir.

II-FAALİYETLER

A- YATIRIMLAR

1- Şirketimizin, 01.01.2010-31.12.2010 donemi içerisinde herhangi bir yatırımı olmamıştır.

2- Şirketimiz 01.01.2010-31.12.2010 donemi içerisinde teşvik tedbirlerinden yararlanmamıştır.

3- Şirketimiz tarafından yapımı 1995 yılından bugüne devam eden “Bartın Kanalizasyon” işimiz 2010 yılında tamamlanarak geçici kabulü yapılmıştır.

4- Şirketimiz tarafından yapımı devam eden Ankara’nın Çayyolu semtinde bulunan 51 daire 33 villadan oluşan “Kozaevler Özel Konut” inşaatımız tamamlanarak iskan çalışmaları başlatılmıştır.

5- Şirketimiz tarafından 1/10/2010 tarihinden itibaren Alışveriş Merkezi işletmeciliğine girilmiş ve bu bağlamda Ankara’nın Maltepe Semtinde bulunan “Malltepe AVM” kiralanarak işletilmeye başlanmıştır.

B- FİNANSAL YAPIYA İLİŞKİN DURUM

Şirketimizin 2010 yılı denetimi Bakış Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından yapılmıştır. Yapılan denetim sonucunda Bilançomuz aşağıdadır.

		<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
	<u>Dipnot</u>	Bağımsız	Bağımsız
	<u>Referansları</u>	denetimden	denetimden
		geçmiş	geçmiş
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		49.007.375	34.203.530
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	538.527	431.322
Finansal Yatırımlar	7		
Ticari Alacaklar	10	11.668.962	14.747.090
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	10-36	6.262.323	3.795.133
- Diğer Alacaklar	10	5.406.639	10.951.957
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar	11		
Diğer Alacaklar	11	6.546.100	550.145
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	11-36	2.924.939	
- Diğer Alacaklar	11	3.621.161	550.145
Stoklar	12	15.879.948	13.665.499
Canlı Varlıklar	13		
Devam Eden İnşaat Sözleşmelerinden Alacaklar	14		
Diğer Dönen Varlıklar	25	4.923.588	4.809.475
(Ara toplam)		39.557.125	34.203.530
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	33	9.450.250	
Duran Varlıklar		88.280.028	64.080.165

Ticari Alacaklar	10		
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar	11		
Diğer Alacaklar	11	5.362	8.258.521
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	11-36		8.257.885
- Diğer Alacaklar	11	5.362	636
Finansal Yatırımlar	7	5.416.612	5.031.477
Canlı Varlıklar	13		
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	16		
Maddi Duran Varlıklar	17	74.755.737	37.735.850
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	18		
Şerefiye	19		
Ertelenmiş Vergi Varlığı	34		183.450
Diğer Duran Varlıklar	25	8.102.317	12.870.868

TOPLAM VARLIKLAR

137.287.403 98.283.695

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

KAYNAKLAR

Kısa Vadeli Yükümlülükler

43.631.728 31.987.541

Finansal borçlar	8	18.488.378	15.285.588
Diğer Finansal Yükümlülükler	9		
Ticari Borçlar	10	6.021.309	4.625.461
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	10-36	188.800	
- Diğer Ticari Borçlar	10	5.832.509	4.625.461
Diğer Borçlar	11	898.138	468.346
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11-36		
- Diğer Borçlar	11	898.138	468.346
Finans Sektörü Faal.den Borçlar	11		
Devlet Teşvik ve Yardımları	20		
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	34		
Borç Karşılıkları	21-22		
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	25	18.223.903	11.608.146
Devam Eden İnşaat Sözleşmelerinden Borçlar	14		
(Ara toplam)		43.631.728	31.987.541

Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara
İlişkin Yükümlülükler

Uzun Vadeli Yükümlülükler

40.735.895 49.206.851

Finansal borçlar	8	34.037.775	43.729.312
Diğer Finansal Yükümlülükler	9		
Ticari Borçlar	10		
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	10-36		
- Diğer Ticari Borçlar	10		
Diğer Borçlar	11		
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11-36		
- Diğer Borçlar	11		
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar	11		
Devlet Teşvik ve Yardımları	20		
Borç Karşılıkları	21-22		
Kıdem Tazminatı Karşılığı	23	345.934	158.209
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	34	103.555	
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	25	6.248.631	5.319.330

ÖZKAYNAKLAR

52.919.780 17.089.303

Ödenmiş Sermaye	26	20.000.000	18.658.737
-----------------	----	------------	------------

Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)
Hisse Senedi İhraç Primleri
Finansal Yatırımlar Değer Artış Fonu
Değer Artış Fonları
Yabancı Para Çevrim Farkları
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları
Net Dönem Karı/Zararı
Azınlık Payları

26	39.187.884	
26	251.442	1.002.597
26	(2.572.031)	(5.854.128)
	(3.947.514)	3.282.097

TOPLAM KAYNAKLAR

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

137.287.403 98.283.695

Gelir Tablomuz;

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
<u>Dipnot Referansları</u>	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş

ESAS FAALİYET GELİRLERİ

Satış Gelirleri	27	25.001.695	27.361.346
Satışların Maliyeti(-)	27	20.940.037	17.417.361
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)		4.061.658	9.943.985
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Gelirler	27		
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Giderler (-)	27		
Finans Sektörü Faaliyetlerinden brüt kar (zarar)			
BRÜT KAR/ZARAR		4.061.658	9.943.985
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	28	1.246.944	914.305
Genel Yönetim Giderleri (-)	28	3.772.161	1.268.140
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	28		
Diğer Faaliyet Gelirleri	30	339.011	95.292
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	30	625.249	172.488
FAALİYET KARI/ZARARI		(1.243.685)	7.684.344
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zararlarındaki Paylar			
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler	31	6.009.783	2.691.793
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)	32	8.426.608	5.793.815
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		(3.660.510)	4.582.321
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri		(287.005)	(1.300.224)
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	34		
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	34	(287.005)	(1.300.224)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		(3.947.514)	3.282.097
DURDURULAN FAALİYETLER			
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı/Zararı			
DÖNEM KARI/ZARARI		(3.947.514)	3.282.097
Diğer Kapsamlı Gelir:			
Finansal Varlıklar Değer Artış Fonundaki Değişim	26		
Duran Varlıklar Değer Artış Fonundaki Değişim	26	39.187.884	
Finansal Riskten Korunma Fonundaki Değişim	26		
Yabancı Para Çevrim Farklarındaki Değişim	26		
Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar	26		

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Ortaklıkların Diğer Kapsamlı Gelirlerinden Paylar	26		
Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerine İlişkin Vergi Gelir/Giderleri	26		
Diğer Kapsamlı Gelir (Vergi Sonrası)			
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		35.240.369	3.282.097
Dönem Kar/Zararının Dağılımı			
Azınlık Payları			
Ana Ortaklık Payları		(3.947.514)	3.282.097
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Azınlık Payları			
Ana Ortaklık Payları		(3.947.514)	3.282.097
Hisse Başına Kazanç	35	(0,20)	0,18
İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.			

SONUÇ:

2010 yılını hedefleri doğrultusunda kapatan şirketimiz, 2011 yılında hisselerinin %22 sini halka açarak kurumsal yönetim alanında ciddi bir adım atmıştır. Yapılan halka arz ile birlikte şirketimiz kısa vadeli banka kredilerini kapatmış ve Otel konferans salonu yatırımı ve planlanan diğer yatırımlar için kaynak sağlamıştır. Saygılarımızla arz ederiz.

ZEKAİ DURSUN
YÖNETİM KURULU BAŞKANI