



**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
01 OCAK 2011 – 31 MART 2011 HESAP DÖNEMİ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**



ORTAKLIK HAKKINDA BİLGİLER :

Ticaret Unvanı	: Utopya Turizm İnşaat İşletmecilik Ticaret A.Ş.
Merkez Adresi	: Birlik Mh.415.Cd.406.Sk. 2/5 Çankaya-ANKARA
Fiili Yönetim Adresi	: Birlik Mh.415.Cd.406.Sk. 2/5 Çankaya-ANKARA
Bağlı Bulunduğu Ticaret Sicili Memurluğu	: Ankara
Ticaret Sicil Numarası	: 80548
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	: 05/12/1990
Sürelili Olarak Kuruldu ise Süresi	: Süresiz
Tabi Olduğu Yasal Mevzuat	: T.C.Kanunları
Esas Sözleşmeye Göre Amaç ve Faaliyet Konusu	: Şirket'in amaç ve faaliyet konusu Ek/1'de yer alan esas sözleşmenin 3. Maddesinde yer almakla birlikte, fiili faaliyet konusu, inşaat taahhüt işleri, turizm otel işletmeciliği ve alışveriş merkezi işletmeciliğidir.
Telefon ve Faks Numaraları	: 0312 496 45 40 (pbx) – Fax: 0312 496 02 19
İnternet Adresi	: www.utopyainsaat.com.tr www.utopiaworld.com.tr
Bilinen Ortak Sayısı	: 6 gerçek kişi

A. Utopya Turizm İnşaat İşletmecilik Ticaret A.Ş. hakkında Genel Bilgi :

1980 yılında kurulan Zekai Dursun isimli şahıs firmasının 1990 yılında anonim şirkete dönüşmesiyle kurulan Zekai Dursun İnşaat Turizm Ticaret A.Ş. 05/11/2010 tarihli ticaret sicil gazetesine bugünkü unvanı olan Utopya Turizm İnşaat İşletmecilik A.Ş.'ni tescil ettirmiştir. Toplu konut, işhanı, ticaret merkezi, alışveriş merkezi, fabrika, lux otel ve tatil köyü binalarının yapımında uzmanlaşmıştır. Ana faaliyet alanı olan turizm ve taahhüt sektöründe (özellikle altyapı projelerinde, kanal, kanalizasyon inşaatı) çalışmalarını sürdürmektedir. Şirket Türkiye de AVM işletmeciliği ile ilgili gelişmeleri yakından takip ederek Ankara'nın Maltepe ilçesinde bulunan ve %56,77'si İller Bankası, %43,23 mülkiyeti "Çağ 1 Yapı A.Ş. ne ait olan (Çağ 1 Yapı A.Ş.'nin %19'u Utopya A.Ş.'ne aittir) "Malltepe Alışveriş merkezini kiralayarak işletmeciliğini devralmıştır.

Utopya 2005 yılında inşaatına başladığı Antalya/Alanya da ki Utopia World Hotel ile 2007 yılında turizm sektöründe faaliyet göstermeye başlamıştır. 1118 yatak ve 559 odalı beş yıldızlı otel ortalama 303 personelle çalışmalarını sürdürmektedir

B. Ortaklığın Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgiler :

Adı Soyadı	Görevi	Seçilme Tarihi	Süre	Pay Grubu	Sermaye Payı	Pay Oranı (%)
Zekai DURSUN	Yönetim Kurulu Başkanı	15.04.2009	3 yıl	A	13.000.000	52,00
				B	4.500.000	18,00
Ayşegül Dursun KARACA	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	15.04.2009	3 yıl	A	400.000	1,60
Nejat Recai DURSUN	Yönetim Kurulu Üyesi	15.04.2009	3 yıl	A	800.000	3,20
Kamil KALAYCI	Yönetim Kurulu Üyesi	06.12.2010	3 yıl	-	Bağımsız üye	-
Esra BERK	Yönetim Kurulu Üyesi	06.12.2010	3 yıl	-	Bağımsız üye	-

C. Ortaklığın Denetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgiler :

Adı Soyadı	İş Adresi	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Görev Süresi
Sema ŞENDİL	Birlik Mh. 415.Cd. 406. Sk. 2/5 Çankaya ANKARA	Denetçi	Devam
Murat BAYRAM	Birlik Mh. 415.Cd. 406. Sk. 2/5 Çankaya ANKARA	Denetçi	Devam

D. Ortaklığın Sermaye Yapısına İlişkin Bilgiler :

Zekai DURSUN : (A Grubu Nama)	13.000.000	%52
Zekai DURSUN : (B Grubu Hamiline)	4.500.000	%18
Nejat Recai DURSUN : (A Grubu Nama)	800.000	%3,2
Ayşe Gül KARACA : (A Grubu Nama)	400.000	%1,6
Z. Didem PETEKKAYA : (A Grubu Nama)	400.000	%1,6
Süheyla DURSUN : (A Grubu Nama)	200.000	%0,8
Mine LÖK BEYAZ : (A Grubu Nama)	200.000	%0,8
HALKA AÇIK : (B Grubu Hamiline)	5.500.000	%22
TOPLAM	25.000.000	%100

E. Faaliyetler :

- **Turizm/Otel İşletmeciliği:**

Utopia World Hotel, Utopya A.Ş.'nin turizm yatırımı olarak 29 Haziran 2007 tarihinde ticari faaliyetine başlamıştır. Otelin inşaatına Ocak 2005'te başlanmış, Haziran 2007'de bitirilmiştir. İnşaatın yapımını üstlenen firma Utopya A.Ş.'dir. Otel Antalya ili Alanya ilçesi Karagedik mevki-Kargıcak ilçesindedir. T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı'ndan 49 yıllığına tahsisli arazi üzerine kurulmuştur. Beş yıldız işletme belgesi ile faaliyet gösteren otel 105.000 m2 arazi üzerine kuruludur. Otelin oda kapasitesi 559 olup, yatak kapasitesi 1118 dir. Ortalama personel yıl genelinde 285 kişidir. Otel Alanya Merkez'e 20 km., Antalya Havalimanı'na 155 km, Antalya Merkez'e 165 km, Syedra Antik kentine 3 km uzaklıktadır, yapımı tamamlanan Gazipaşa Havalimanı'na 22 km uzaklıktadır.

Otel Ana bina ve 26 adet Villa standart odalarından oluşan toplam 559 konaklamalı odalar bölümünden oluşmaktadır.

Otelde üç adet alakart restoran ve mutfak yer almaktadır. Ayrıca, yiyecek içecek sunumlu plaj, yiyecek içecek sunumlu aquapark, havuz bar,-laguna bar, relax havuz bar, oda yiyecek-içecek servisi, lobi bar, sağlık merkezi, 3 adet toplantı salonu, oyun salonu, anfi tiyatro, kapalı havuz, 3 adet ana havuz, anfi tiyatro, disco, çocuk parkı, tenis sahası, fitness center, su sporları, basket-voleybol sahası, mini futbol sahası, kablosuz internet, doktor hizmeti, mini kulüp, araba kiralama, nargile servisi, kuaför, alışveriş birimleri, çamaşır ve kuru temizleme servisi bulunmaktadır.

Utopia World Hotel, Haziran 2007 tarihinden itibaren beş yıldız standartlarında eksiksiz olarak faaliyetini sürdürmekte, her yıl işletme ve misafir ihtiyaçları doğrultusunda kendini yenilemekte ve geliştirmektedir. Tesis faaliyete başladığından bugüne tur operatörleri ve turizm camiasının ilgisini çekmiş, ülke ve bölge turizm hizmet sektöründeki yerini almayı başarmıştır.

Antalya havalimanının en uzak noktasında yer almasına rağmen yıl ortalaması olarak yerli ve yabancı 40 bini aşkın misafiri ağırlamaktadır.

Şu anda yapımı tamamlanan Gazipaşa havalimanının uluslararası uçuşlara başlamasıyla birlikte; havalimanına en yakın olma avantajıyla Utopia World Hotel işletmesinin değeri ve tercih edilme oranının artacağı beklenmektedir.

- **Alışveriş Merkezi İşletmeciliği:**

Ülkemizde büyük mağazacılık, son yıllarda hızla gelişme göstermiştir. Yerli ve yabancı sermayeli büyük kuruluşlar kent merkezleri içinde alışveriş merkezleri açmışlardır. Tüm bu potansiyel içerisinde Ankara'nın Maltepe mahallesinde bulunan mülkiyeti İller Bankasına ait 12.120 m2 arsa üzerinde Malltepe AVM projesi de Ekim 2008 tarihinde bitmiş ve kullanıma sunulmuştur. AVM toplam üç ana kat ve 750 araçlık üç otopark katından oluşmaktadır. AVM'nin mülkiyetinin %56,77'si İller Bankasına, %43,23'lük kısmı da Çağ 1 A.Ş.'ne aittir. Çağ 1 A.Ş.'nin %19'luk hissesi de Utopya A.Ş.'ne aittir. Utopya A.Ş. İller bankasına ait kısmı 15 yıllığına 16/08/2007 tarihinde, Çağ 1 Yapı A.Ş.'ne ait olan kısmı da 3 yıllığına 01/10/2010 tarihinde kiralarak AVM'nin %100 ünü işletmeye başlamıştır.

- **Taahhüt İşleri:**

Firma olarak bugüne dek alınan bütün işler istenilen süre ve kalitede tamamlanmıştır. Taahhüt sektöründe meydana gelen gelişmeleri izleyen ve uygulayan Utopya A.Ş kendini sürekli yenileyerek geliştirmiştir. ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi, ISO 14001:2004 Environmental Assurance Standart ve OHSAS 18001 Occupational Health & Safety Management System belgelerine sahip olan firma; faaliyetlerinde son teknolojiyi kullanarak çalışmaktadır.

Şirketin kuruluşundan bugüne tamamlamış olduğu iş tutarı 2010 yılı fiyatları ile toplam 487,3 milyon TL'dir.

F. Kar Dağıtım Politikası:

2010 yılı ve sonrasında Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Çalışmaları çerçevesinde, şirketimiz her yıl dağıtılabilir karın Genel Kurul' da kararlaştırılacak oranındaki tutar kadarını nakit, temettü veya bedelsiz sermaye artırımını yoluyla ortaklara dağıtılmasını prensip olarak benimsemiştir. Var ise yıllık karın hangi tarihte ve ne şekilde dağıtılacağı, Sermaye Piyasası Kanunu ve İlgili Tebliğler çerçevesinde Yönetim Kurulunun önerisi üzerine Genel Kurulca kararlaştırılacaktır.

G. Faaliyet Alanlarında Yaşanan Gelişmeler :

1) 2011 Yılı Turizm Beklentisi :

2010 Ocak-Mart tarihleri arasında Utopia World Hotel %25 oda doluluğu gerçekleştirmiş, aynı dönemin 2011 yılında ise oda doluluk oranını %31 e yükseltmiştir.2010 yılına kıyasla, 2011 yılının ilk üç aylık döneminde %30 gelir artışı kaydedilmiştir. 2011 yılının takip eden dönemlerinde 2010 yılına kıyasla hem daha yüksek oda doluluğu hem de daha yüksek gelir hedeflenmektedir.

Ortadoğu da yaşanmakta olan karışık süreç, İspanya,Portekiz ve Yunanistan gibi rakip ülkelerde yaşanan ekonomik krizin fiyat politikalarına yansması, Avrupa ülkelerinde devam etmekte olan kriz fiyat hassasiyetinde artışa neden olmuştur.

Ülkemizdeki hizmet anlayışının her gecen gün daha da gelişmesi, fiyat/kalite uyumunun büyük ölçüde sağlanmış olması, tercih edilen ülke konumunda olmamızı sağlamaktadır.Utopia World her yıl sunduğu hizmeti zenginleştirerek fiyat ortalaması ve hizmet kalitesi konusunda bulunduğu bölgede lider konumundadır. 2011 yılında daha da gelişmekte olan pazardan her gecen gün payını artırmaktadır.

2) Alışveriş Merkezi İşletmeciliği :

Şirketimiz tarafından işletilmekte olan Malltepe AVM'nin mülk sahipleri olan İller Bankası A.Ş. ve Çağ 1 Yapı A.Ş. Malltepe AVM nin bir bütün halinde satılmasını planlamaktadırlar. Şirketimiz bu süreçte gelişmeleri yakından takip etmektedir.

3) İnşaat Sektörü Beklentileri :

Alt yapı, Üst yapı inşaatlarında aktif olarak faaliyet gösteren şirketimiz, bu alanlardaki gelişmeleri yakından takip etmekte ve rantabl olduğunu düşündüğü fırsatları değerlendirmeye devam edecektir.

H. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu :

SPK'nın 10.12.2004 tarih ve 48/1588 sayılı toplantı kararı gereğince, İMKB'de işlem gören şirketlerin, Faaliyet Raporları'nda ve internet sitelerinde Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyumla ilgili Beyan ve Uyum Raporlarına yer vermeleri uygun görülmüştür. Bu çerçevede, Şirketimiz pay sahiplerinin hakları, kamunun aydınlatılması ve şeffaflığın sağlanması ile menfaat sahipleri ve Yönetim Kurulu'nu ilgilendiren karar ve işlemlerde, Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun çalışmaların hayata geçirilmesini ve bunu pay sahipleriyle beraber gerçekleştirmeyi hedefler. Bu doğrultuda, tüm pay sahiplerinin eşitliği, bilgilendirme sorumluluğu ve kurumsal yönetim prensiplerine bağlı olarak, söz konusu İlkelerin uygulamaya geçirilmesi ve yürütülmesi şirketimizin temel amaçları arasında yer almaktadır. Şirketimizce sürdürülen çalışmalar bu İlkelerin sorumluluğu ile tatbik ve takip edilmektedir.