



**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
2011 YILI 3. 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, işhamı, 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 Dİller 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) "Maltepe Alışveriş merkezini kiralarak 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
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
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)	10.000.000	%40
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.

- **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 Genel Değerlendirme

2011 yılında Mısır, Tunus gibi ülkelerde yaşanan karışık politik süreç özellikle Rus Pazarının Şubat – Nisan ayları arasında bu ülke tercihlerini Türkiye'ye çevirmiş ve Türk Turizm adına bu süreç bir avantaja dönmüştür. Antalya Turizmi genel olarak bu avantajı iyi değerlendirmiştir.

Utopia World Hotel bulunduğu bölgede lider konumda bulunmakta ve bu konumunu sürdürebilmek için her yıl yeniliklere, misafir memnuniyetine, personel memnuniyetine büyük özen göstermektedir. Hizmet anlayışının her yıl yukarı doğru tırmanışı fiyatları doğru orantılı bir biçimde etkilemekte ve takip eden yıllar için hedeflerin daha da yukarı çekilmesine neden olmaktadır. Bu durum kurumu dinamik kılmakta ve her yıl artan karlılık oranlarını da beraberinde getirmektedir.

Utopia Word Hotel 2010 – 2011 İlk Dokuz Ay Gerçekleşen Verilerin Değerlendirilmesi

*2010 yılının Ocak- Eylül tarihleri arasında Utopia World Hotel % 71,3 oda doluluğu gerçekleştirmiş olup, aynı dönemin 2011 yılında ise %75 doluluk gerçekleştirerek oda doluluk oranı arttırmış bulunmaktadır.

*2010 yılının aynı dönemi, 2011 yılının aynı dönemiyle toplam gelirler açısından kıyaslandığında TL bazında % 35 , EURO bazında ise %18 artış elde edildiği görülmüştür.

*Oda doluluk oranındaki artış %5 olmasına karşın toplam gelirlerdeki artışın bundan çok daha fazla gerçekleşmesi oda başına gerçekleşen gelirlerde ciddi bir artış olduğunu göstermektedir.

*2010 yılı ile 2011 yılları, oda doluluk, oda başına gelir, ve toplam gelir verileri açısından kıyaslandığında 2011 yılının gerçekleşenlerinin 2010 in üzerinde olduğu gözükmemektedir.

*Takip eden Ekim- Aralık dönemi de aynı şekilde bir önceki yıl dönemine göre daha fazla hedeflenmektedir

Ülkemizdeki hizmet anlayışının her geçen 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 geçen 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. Bu süreçte satışın sorunsuz sonuçlanabilmesi ve muhtemel alıcıların Malltepe AVM'de proje geliştirebilmesi düşüncesi ile Malltepe AVM'nin İller Bankasına ve Çağ 1 Yapı A.Ş.'ne ait kısımlarına ait kiralama sözleşmeleri fesif edilmiştir. 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 ilkelerin uygulamaya geçirilmesi ve yürütülmesi şirketimizin temel amaçları arasında yer almaktadır. Şirketimizce sürdürülen çalışmalar bu İlkelerin sorumluluğu ile tatbik ve takip edilmektedir.

	<u>Dipnot</u> <u>Referansları</u>	<u>30.09.2011</u> <u>Bağımsız</u> <u>denetimden</u> <u>geçmemiş</u>	<u>31.12.2010</u> <u>Bağımsız</u> <u>denetimden</u> <u>geçmiş</u>
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		43.955.665	49.145.841
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	3.941.643	569.884
Finansal Yatırımlar	7		
Ticari Alacaklar	10	14.241.796	8.977.045
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	10-36	2.425.231	2.922.087
- Diğer Alacaklar	10	11.816.565	6.054.958
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar	11		
Diğer Alacaklar	11	10.150.632	17.249.384
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	11-36	9.125.018	13.566.799
- Diğer Alacaklar	11	1.025.614	3.682.585
Stoklar	12	7.206.180	17.379.426
Canlı Varlıklar	13		
Devam Eden İnşaat Sözleşmelerinden Alacaklar	14		
Diğer Dönen Varlıklar	25	8.415.414	4.970.102
(Ara toplam)		43.955.665	49.145.841
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	33		
Duran Varlıklar		142.431.181	89.427.982
Ticari Alacaklar	10	-	-
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar	11		
Diğer Alacaklar	11	192.989	5.362
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	11-36	-	-
- Diğer Alacaklar	11	192.989	5.362
Finansal Yatırımlar	7	5.419.361	5.416.612
Canlı Varlıklar	13		
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	16		
Maddi Duran Varlıklar	17	126.953.496	74.823.879
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	18	3.188	
Şerefiye	19	433.388	433.388
Ertelenmiş Vergi Varlığı	34		-
Diğer Duran Varlıklar	25	9.428.759	8.748.741
TOPLAM VARLIKLAR		186.386.846	138.573.823
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		26.295.659	45.015.295
Finansal borçlar	8	7.767.347	18.783.378
Diğer Finansal Yükümlülükler	9		
Ticari Borçlar	10	9.124.516	6.820.970
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	10-36	174.065	188.800
- Diğer Ticari Borçlar	10	8.950.451	6.632.170
Diğer Borçlar	11	7.176.625	954.672
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11-36	5.475.282	-
- Diğer Borçlar	11	1.701.343	954.672
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	2.227.171	18.456.275
Devam Eden İnşaat Sözleşmelerinden Borçlar	14		-
(Ara toplam)		26.295.659	45.015.295
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yükümlülükler	33		
Uzun Vadeli Yükümlülükler		48.385.801	40.760.006
Finansal borçlar	8	41.641.921	34.037.775
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	549.727	376.024
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	34	75.232	97.576
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	25	6.118.921	6.248.631
ÖZKAYNAKLAR		111.705.387	52.798.522
Ödenmiş Sermaye	26	25.000.000	20.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları			
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)			
Hisse Senedi İhraç Primleri	26	11.729.447	
Finansal Yatırımlar Değer Artış Fonu			
Değer Artış Fonları	26	82.407.495	39.187.884
Yabancı Para Çevrim Farkları			
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	26	251.442	251.442
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	26	- 7.130.062	- 2.572.031
Net Dönem Karı/Zararı	26	- 1.059.273	- 4.558.031
Azınlık Payları		506.337	489.258
TOPLAM KAYNAKLAR		186.386.846	138.573.823

Dipnot Referansları		1 Ocak- 30 Eylül 2011	1 Temmuz- 30 Eylül 2011	1 Ocak- 30 Eylül 2010	1 Temmuz- 30 Eylül 2010
ESAS FAALİYET GELİRLERİ					
Satış Gelirleri	27	37.001.499	16.637.782	22.293.431	12.907.797
Satışların Maliyeti(-)	27	24.738.027	9.789.739	17.760.835	8.307.297
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)		12.263.472	6.848.043	4.532.596	4.600.500
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		12.263.472	6.848.043	4.532.596	4.600.500
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	28	963.297	491.221	949.983	371.850
Genel Yönetim Giderleri (-)	28	4.119.015	1.212.105	2.828.804	660.478
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	28				
Diğer Faaliyet Gelirleri	30	301.235	84.935	266.839	39.264
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	30	917.994	344.923	289.011	110.444
FAALİYET KARI/ZARARI		6.564.401	4.884.729	731.637	3.496.992
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zararlarındaki Paylar					
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler	31	2.315.272	1.073.529	5.254.483	3.423.210
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)	32	9.944.211	3.055.065	5.081.736	2.901.536
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		-1.064.538	2.903.193	904.384	4.018.666
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri		22.344	9.321	-133.275	-123.518
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	34	0	0	-344.520	-344.520
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	34	22.344	9.321	211.245	221.002
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		-1.042.194	2.912.514	771.109	3.895.148
DURDURULAN FAALİYETLER					
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı/Zararı					
DÖNEM KARI/ZARARI		-1.042.194	2.912.514	771.109	3.895.148
Diğer Kapsamlı Gelir:					
Finansal Varlıklar Değer Artış Fonundaki Değişim	26				
Duran Varlıklar Değer Artış Fonundaki Değişim	26	43.219.611		39.187.884	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 Gelir	26				
Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerine İlişkin Vergi Gelir/Giderleri	26				
DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)		42.177.417	2.912.514	39.958.993	43.083.032
TOPLAM KAPSAMLI GELİR					
Dönem Kar/Zararının Dağılımı					
Azınlık Payları	26	17.079	-6.599	-30.765	-4.409
Ana Ortaklık Payları	26	-1.059.273	2.919.113	801.874	3.899.557
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Azınlık Payları	26	17.079	-6.599	-30.765	-4.409
Ana Ortaklık Payları	26	42.160.338	2.919.113	39.989.758	43.087.441
Hisse Başına Kazanç		-0,04	0,12	0,04	0,19