

UTOPYA Turizm İnşaat İşletmecilik Tic. A.Ş.
III.ÇEYREK YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



2012

ORTAKLIK HAKKINDA BİLGİLER :

Ticaret Unvanı	: Utopya Turizm İnşaat İşletmecilik Ticaret A.Ş.
Merkez Adresi	: Konrad Adeneur Cad. No:79/10 Çankaya-ANKARA
Fiili Yönetim Adresi	: Konrad Adeneur Cad. No:79/10 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 Sitesi Adresleri	: www.utopyainsaat.com.tr www.utopiaworld.com.tr
Bilinen Ortak Sayısı	: 6 gerçek kişi ve Halka Açık kısmına ait listesi Merkezi Kayıt Kuruluşunca güncellenen ortaklarımız.

A. UTOPIYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş. HAKKINDA GENEL BİLGİ :

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.

Utopya A.Ş. 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. ORTAKLIĞIN YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE İLİŞKİN BİLGİLER :

Adı Soyadı	Görevi	Seçilme Tarihi	Süre	Pay Grubu	Sermaye Payı	Pay Oranı (%)
Zekai DURSUN	Yönetim Kurulu Başkanı	15.06.2011	3 yıl	A	13.000.000	52,00
				B	315.000	1,26
Ayşegül Dursun KARACA	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	15.06.2011	3 yıl	A	400.000	1,60
Nejat Recai DURSUN	Yönetim Kurulu Üyesi	15.06.2011	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. ORTAKLIĞIN DENETİM KURULU ÜYELERİNE İLİŞKİN BİLGİLER :

Adı Soyadı	İş Adresi	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği görevler	Görev Süresi
Sema ŞENDİL	Konrad Adenauer Cad. No: 79/10 Çankaya / ANKARA	Denetçi	Devam
Murat BAYRAM	Konrad Adenauer Cad. No: 79/10 Çankaya / ANKARA	Denetçi	Devam

D. ORTAKLIĞIN SERMAYE YAPISINA İLİŞKİN BİLGİLER :

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	10.000.000	%40
Hamiline			
TOPLAM		25.000.000	%100

E. FAALİYETLER :**• 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 303 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 başladığı günden 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 9001:2008 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 DAĞITIM POLİTİKASI:

2011 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. FAALİYET ALANLARINDA YAŞANAN GELİŞMELER

1) 2011 Genel Değerlendirme ve Beklentiler

Son yıllarda yaşanan global kriz, kurlarda aşırı dalgalanma ve yükselmeye, finansman giderlerinin artmasına yol açmıştır.

2011 yılında Mısır, Tunus, Libya ve Suriye gibi ülkelerde yaşanan karışık politik süreç, Türkiye' nin turizm sektöründe en önemli rakipleri olan Yunanistan, İspanya, Portekiz 'i de kapsayan Euro bölgesinde gelişen ekonomik sorunlar, Avrupalı turistlerin ve özellikle Rus Pazarının 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 Yılı Verilerinin Değerlendirilmesi ve 2012 yılına bakış.

*2010 yılı geneli 12 aylık ortalama da Utopia World Hotel % 85,2 oda doluluğu gerçekleştirmiştir. Bu oran 2011 yılı 12 aylık ortalamasında %88,8 seviyesine ulaşarak önceki yıla göre doluluk oranını %3,3 artırmış bulunmaktadır.

*2010 yılı 12 aylık dönemi ile 2011 yılının 12 aylık dönemi toplam gelirler açısından karşılaştırıldığında TL bazında % 34 , EURO bazında ise %17,59 artış elde edildiği görülmüştür.

*Oda doluluk oranındaki artış oranı %3,3 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 gerçekleşen verilerinin 2010 in üzerinde olduğu gözükmemektedir.

2012 yılının ilk üç aylık verilerine baktığımızda, önceki yıla göre gelen misafir sayısı mevsimsel ve konjoktürel sebeplerden dolayı azalmasına rağmen ciro ve karlılık olarak aynı seviyelerdedir. Bunun sebebi ise otel konaklama fiyatlarının önceki dönemlere göre yükselmesidir.

*Her yıl hizmet kalitesini daha da arttırabilmek, misafirlerine daha fazla imkan sağlamak için 30-40 gün süre ile tadilat amaçlı kapalı kalmasına rağmen, 12 aylık ortalama da oda doluluğu ve yatak doluluğunu, önceki yıla oranla biraz daha artırılarak maksimum doluluk seviyesine ulaşılması amaçlanmaktadır.

*Ülkemizdeki hizmet anlayışının her gecen gün daha da gelişmesi, fiyat/kalite uyumunun büyük ölçüde sağlanmış olması, sektörde tercih edilen ülke konumunda olmamızı sağlamaktadır. Utopia World her yıl sunduğu hizmeti zenginleştirerek fiyat ortalaması ve hizmet kalitesi konusunda bulunduğu bölgedeki öncü turizm tesislerindendir. 2012 yılının sonraki dönemlerinde de gelişmekte olan turizm sektöründen payını arttırmayı hedeflemektedir..2012 yılı beklentileri doğrultusunda oda doluluk, yatak doluluk, faaliyet geliri bakımından en az 2011 yılı oranlarında artış ve sonraki yıllar için çalışmalarımızı titizlikle sürdürmekteyiz

*2012 yılının ilk 6 aylık verilerine bakıldığında, yılın ilk 3 aylık döneminde olduğu gibi ülkemize alternatif, turizm pazarlarında yapılan (Yunanistan, Mısır ve diğer pazarlar) indirimler ve bizim 2012 yılı geceleme fiyat artışlarımız nedeni ile geçen yılın ilk 6 ayına oranla oda gecelemlerinde %14,4 , yatak gecelemlerinde %10,6 oranında bir düşüş görülmektedir.

* Bu düşüşe rağmen 2011 yılında vermiş olduğumuz hizmet kalitesini, 2012 yılında bir üst seviyeye yükseltmemiz nedeni ile fiyatlarımızda da ciddi bir artış gerçekleşmiştir. Bu 2011 yılının ilk altı ayına oranla TL bazında % 28,61 , EUR bazında ise %29,26 oranında ciddi fiyat artışına tekabül etmektedir.

*2012 yılı ilk 9 aylık verilerine bakıldığında, ilk 6 aylık periyotta yaşanan sıkıntıların 9 aylık periyot a da yansıdığı, geçen yıla oranla oda gecelemlerinde % 9,82 yatak geceleme bazında ise %10,76 bir düşüş olduğu görülmektedir.

*Oda ve yatak gecelemlerinde yaşanan bu düşüşe rağmen, yine yılın ilk 6 ayında olduğu gibi 9 aylık periyotta da, fiyatlarımızda TL bazında %15,05, EUR bazında ise %19,35 oranında ciddi bir artış görülmektedir

*Temennimiz ve hedeflerimiz bu fiyat politikasını muhafaza ederek gelecek yıllarda oda ve yatak

gecelemeleri konusundaki eksikliğimizi tamamlamak ve bu fiyat artışlarını, hem ciro artışına hem de kârlılığa yansıtmaktır

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 Ağustos ayı sonu itibari ile fesih edilmiştir. Alışveriş Merkezinde Emsal alan 1 iken yapılan başvuru ve girişimler sonucunda emsal 1,65'e çıkartılmıştır. Ayrıca şirketimiz tarafından İller Bankası'ndan kiraladığımız bölümlere ilişkin, haklı nedenle fesih talebimizden dolayı Ankara 1.Sulh Hukuk Mahkemesine 2011/2332 esas numaralı dosya ile dava açılmıştır. Dava konusu alacak tutarı:3.317.234,48 TL'dir. Şirketimiz bu süreçte gelişmeleri yakından takip etmektedir. Bu süreçte İller Bankasına kiralama sözleşmesi sebebi ile vermiş olduğumuz 1.355.000TL'lik teminat mektubumuz İller Bankasınca nakte çevrilmiştir. Dava sonucuna göre bu tutara ilişkin mahsuplaşma İller Bankası ile yapılacaktır. Dava ile ilgili bilgilendirmeler KAP (Kamuyu Aydınlatma Platformu) 'dan yapılmaktadır.

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 YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU :

Şirket Yönetim Kurulu 30.01.2012 tarihinde toplanarak aşağıdaki kararları almıştır:

“Utopya Turizm İnşaat Ticaret Anonim Şirketi, yönetim kurulu Şirket merkezinde toplanarak, Sermaye Piyasası Kurulunca yayınlanan Seri: IV, No:56 Sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin tebliğın ilgili maddesi uyarınca yapılan görev dağılımı sonucu,

- Denetim Komitesi Üyeliklerine, Başkan Esra BERK ve üye Kamil KALAYCI'nın seçilmelerine,
- Riskin Erken Saptanma Komite Üyeliklerine, Başkan Esra BERK, üye Ayşegül KARACA'nın seçilmelerine,
- Kurumsal Yönetim Komitesi üyeliklerine, Başkan Kamil KALAYCI ve Üye Nejat Recai DURSUN'un seçilmelerine,
- Aday Gösterme Komitesi, Riskin Erken Saptanma Komitesi ve Ücret Komitesi Görevleri'nin Kurumsal Yönetim Komitesince yürütülmesine,

Oy birliđi ile karar verilmiştir.”

Denetim Komitesi:

Bu komite Şirket'in bağımsız denetime tabi olan ve olmayan mali tablo ve raporlarını kontrol etmek, bilanço ve kar-zarar hesaplarını incelemek, SPK tarafından belirlenen muhasebe ilke ve standartlarına uygunluğunu denetlemek ve Yönetim Kurulunun onayına bu tespit ve incelemelerini sunmak ile görevli olup, düzenli olarak bir araya gelmektedir.

Kurumsal Yönetim Komitesi:

- a) Şirkette kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve prensipte tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder ve yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur.
- b) Pay sahipleri ile ilişkiler biriminin çalışmalarını gözetir.

Aday Gösterme Komitesi:

- a) Yönetim kuruluna uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında şeffaf bir sistemin oluşturulması ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapar,
- b) Yönetim kurulunun yapısı ve verimliliği hakkında düzenli değerlendirmeler yapar ve bu konularda yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerini yönetim kuruluna sunar.
- c) Yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerinin performans değerlendirmesi ve kariyer planlaması konusundaki yaklaşım, ilke ve uygulamaları belirler ve bunların gözetimini yapar.

Riskin Erken Saptanması Komitesi:

- a) Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapar.
- b) Risk yönetim sistemlerini en az yılda bir gözden geçirir.