

YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Utopya Turizm İnşaat İşletmecilik Ticaret Anonim Şirketi Yönetim Kurulu' na

Yönetim Kurulu'nun Faaliyet Raporunun BDS'ler Çerçevesinde Denetimine İlişkin Rapor

Utopya Turizm İnşaat İşletmecilik Ticaret Anonim Şirketi' nin 31.12.2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulunun Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun (TTK) 514 üncü maddesi uyarınca faaliyet raporunun finansal tablolarla tutarlı olacak ve gerçeği yansıtacak şekilde hazırlanmasından ve bu nitelikteki bir faaliyet raporunun hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, Şirketin faaliyet raporuna yönelik olarak TTK'nın 397 nci maddesi çerçevesinde yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin Şirketin finansal tablolarıyla tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin finansal tablolarla tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, tarihi finansal bilgiler hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

Görüşümüze göre yönetim kurulunun faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen finansal tablolarla tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

6102 Sayılı TTK' nın 402. maddesinin 3. fıkrası uyarınca, BDS 570 "İşletmenin Sürekliliği" çerçevesinde, Şirketin öngörülebilir gelecekte faaliyetlerini sürdüremeyeceğine ilişkin raporlanması gereken herhangi bir husus tespit edilmemiştir.

Ankara, 13 Mart 2017

Fahri Hikmet KÖKER
Sorumlu Denetçi



**Köker Yeminli Mali Müşavirlik
ve Bağımsız Denetim A.Ş.**
(Member Of AGN International)

**Yavuz Sultan Selim Bul.1730.Cad. No:23
Beytepe-Çankaya/ANKARA**

UTOPYA Turizm İnşaat İşletmecilik Tic. A.Ş.

01.01.2016 - 31.12.2016 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET
RAPORU



I.BÖLÜM: ORTAKLIK HAKKINDA GENEL BİLGİLER

A. Raporun İlgili Olduğu Hesap Dönemi : 01.01.2016 – 31.12.2016

B. Şirketin Ticaret Sicil ve İletişim Bilgileri :

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 : Ankara
Memurluğu

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 , alışveriş merkezi işletmeciliği ve elektrik enerjisi yatırımlarıdır.

Telefon ve Faks Numaraları : 0312 496 45 40 (pbx) – Fax: 0312 496 02 19

Şubeler : Utopia World Hotel Karagedik Mevkii Kargıcak
Alanya/ ANTALYA Tel: 0 242 526 28 28 (Pbx)

İnternet Sitesi Adresleri : www.utopyainsaat.com.tr
www.utopiaworld.com.tr
www.ispartaelektrik.com

C. Şirketin Sermaye ve Ortaklık Yapısı :

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 100.000.000.- TL ve çıkarılmış sermayesi 25.000.000.-TL dir. Ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

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

Dönem içerisinde sermaye yapısında hiçbir değişiklik olmamıştır.

D. İmtiyazlı Paylara ve Payların Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar:

A Grubu pay senetleri için genel kurulda her bir payın 5 oy hakkı vardır. Ayrıca yönetim kurulu üye seçiminde A grubu hisseler şayet yönetim kurulu 5 kişiden oluşur ise 4 üyeyi seçer, yönetim kurulu 7 kişiden oluşur ise 5 üye A Grubu hissedarlarının göstereceği kişiler arasından seçilir. B Grubu pay senetleri için genel kurulda her bir payın 1 oy hakkı vardır.

E. Yönetim Organı, Üst Düzey Yöneticileri ve Personel Sayısı:

31.12.2016 itibariyle Yönetim Organı;

Adı Soyadı	Görevi	Ortaklık Dışındaki Görevi	Seçilme Tarihi	Süre	Pay Grubu	Sermaye Payı	Pay Oranı (%)
Zekai DURSUN	Yönetim Kur.Bşk.	Isparta E.Ü. A.Ş. Yön. Kur. Üyesi	07.11.2016	3 yıl	A	13.000.000	52,00
					B	315.000	1,26

Ayşegül Dursun KARACA	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Zedur LTD. ŞTİ. Şirket Ortağı ve Müdürü, Isparta E.Ü. Yön. Kur. Üyesi	07.11.2016	3 yıl	A	400.000	1,60
Nejat Recai DURSUN	Yönetim Kurulu Üyesi	Zedur LTD. ŞTİ. Şirket Ortağı, Isparta E.Ü. Yön. Kur. Bşk.	07.11.2016	3 yıl	A	800.000	3,20
Kamil KALAYCI	Yönetim Kurulu Üyesi	Turizm Holding Yatırım Danışmanı	07.11.2016	3 yıl	-	Bağımsız üye	-
Esra BERK	Yönetim Kurulu Üyesi	Tasarımcı	07.11.2016	3 yıl	-	Bağımsız üye	-

- Yönetim Kurulu Üyelerinin Kısa Özgeçmişleri :

Zekai DURSUN

1948 yılı Çermik doğumludur.1977 yılında A.D.M.M.A Mimarlık Bölümünden mezun olmuştur. Mimarlık öğrenimi sırasında Bayındırlık Bakanlığı Yapım Dairesi Başkanlığı'nda üç yıl, Bölge Müdürlüğü'nde kontrol mühendisi olarak bir yıl çalıştı. Daha sonra özel sektörde muhtelif şantiyelerde iki yıl şantiye şefi olarak görev yaptıktan sonra 1980 yılında Isparta'da iş hayatına atıldı.1990 yılında, şimdiki adıyla Utopya Turizm İnşaat İşletmecilik Ticaret A.Ş. ni kurarak faaliyetlerini sürdürmektedir.

Ayşegül DURSUN KARACA

1979 yılı Ankara doğumludur. Başkent Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi Turizm İşletmeciliği Bölümü'nden 2002 yılında mezun olmuştur. Sheraton Hotel satış departmanında görev yaptıktan sonra 2005 yılı Temmuz ayından itibaren Utopya Turizm İnşaat A.Ş.'nde Turizm Koordinatörü olarak göreve başlamıştır. Yönetim Kurulu üyesidir.

Nejat Recai DURSUN

1983 yılı Çermik doğumludur. Çankaya Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi İç Mimarlık Bölümü'nde eğitimini tamamladıktan sonra (University of California) UCLA'de turizm master eğitimi almıştır. Şirketimizin Yönetim Kurulu üyesi olup inşaat ve proje işleri koordinatörlüğünü sürdürmektedir.

Kamil KALAYCI

1950 Yılı Zonguldak Çaycuma doğumludur. Yıldız Teknik Üniversitesi Elektrik Mühendisliği Bölümü 1974-1975 mezunudur. Bir süre Elektrik Yüksek Gerilim Müteahhitliği işlerini yapmıştır. Halen Antalya'daki Turizm Holding A.Ş.'inde Yatırım Danışmanı olarak çalışmasını sürdürmektedir. Şirketimizin Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesidir.

Esra BERK

1980 Yılı İstanbul doğumludur. Başkent Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi İşletme Yönetimi Bölümü 2002 mezunudur. Bir süre yurtdışında İtalyanca ve İngilizce dil eğitimleri; İtalya da iç mimari, iç tasarım- bahçe ve endüstriyel dizayn eğitimleri almıştır. Çeşitli firmalarda görev yaptıktan sonra son olarak Nurus A.Ş' nde Ofis Malzemeleri Dizayn ve Tasarımı bölümünde çalışmıştır. Şirketimizin Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesidir.

- Bağımsız Denetçi;

Adı Soyadı	İş Adresi	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği görevler	Görev Süresi
Köker Yeminli Mali Müşavirlik Bağımsız Denetim A.Ş.	Yavuz Sultan Selim Bulvarı 1730. Sokak No:23 Beytepe- Çankaya/ANKARA	Yeminli Mali Müşavirlik Hizmetleri	3 Yıl

07.11.2016 tarihli 2015 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında mevcut Yönetim Kurulu üyeleri 3 er yıl süre ile tekrar seçilmişlerdir.

31.12.2016 İtibariyle Üst Düzey Yöneticiler:

Adı Soyadı	Görevi
Cengiz AKSOYER	Genel Müdür
Zuhal LÖK	Finansman Müdürü
Elvan ALTUNTAŞ	Muhasebe Müdürü
Onan Can ÇELTİK	Yatırımcı İlişkileri Müdürü

31.12.2016 itibariyle şirkette çalışan ortalama personel sayısı 237 dir.

F. Yönetim Organı Üyelerinin Yetki Sınırı ve Şirketle İlgili İşlemleri:

Yönetim Kurulu Başkanı ve Üyeleri, Türk Ticaret Kanunu’nun ilgili maddeleri ve Şirket Esas Sözleşmesi’nde belirtilen yetkilere haizdir. 07.11.2016 tarihli Şirket Genel Kurulunca verilen izin çerçevesinde(Gündem madde 17) Yönetim hâkimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının, şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek nitelikte ve rekabet yasağı kapsamında faaliyetleri bulunmamaktadır.

G. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum:

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan ve uyulması zorunlu Kurumsal Yönetim İlkeleri 01.01.2016 - 31.12.2016 döneminde de uygulanmıştır.“Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu” Faaliyet Raporunun sonuna eklenmiştir.

H. Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler:

01.01.2016 - 31.12.2016 Hesap dönemi içinde Esas Sözleşmede değişiklik veya tadilat yoktur.

İ. Personel ve İşçi Hareketleri ve Toplu Sözleşme Uygulamaları, Personel ve İşçiye Sağlanan Hak ve Menfaatler:

Personel ve işçilere sağlanan hak ve menfaatlerinde de yer aldığı Şirket Ücretlendirme Politikası 27.11.2013 Tarihli Şirket Olağan Genel Kurul Toplantısında ortakların bilgisine sunulmuş ve oy çokluğu ile kabul edilmiş ve yine 07.11.2016 tarihli Şirket Olağan Genel Kurul Toplantısında yatırımcılarımızın bilgisine sunulmuştur. Şirket “ÜCRETLENDİRME POLİTİKASI” www.utopyainsaat.com.tr internet sitemizden erişilebilir. Şirketimizde toplu iş sözleşmesi uygulamaları bulunmamaktadır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğümüz; 31.12.2016 itibariyle 997.544 TL dir.

II. BÖLÜM : YÖNETİM ORGANLARI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

A. Sağlanan Huzur Hakkı, Ücret, Prim, İkramiye, Kar Payı:

Genel Kurul kararları ile belirlenen aylık huzur hakları dışında Yönetim Kurulu Üye ve Denetçilerine başka hak ve menfaat sağlanmamaktadır. Yönetim Kurulu üyelerine performansa dayalı ödüllendirme niteliğinde herhangi bir ödemede bulunulmamıştır. Dönem içinde hiçbir yönetim kurulu üyesine üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırılmamış veya lehine kefalet gibi teminatlar verilmemiştir.

Yönetim organizasyonu içindeki kişilere aylık rutin maaş ödemeleri yapılmakta, şirket üst düzey yöneticilerinin ücretleri Şirket Yönetim Kurulu tarafından belirlenmektedir. Şirket içerisinde Şirket üst düzey yöneticileri de dahil olmak üzere kapsam dışı personele performansa dayalı ek ödeme yapılmamaktadır.

Üst Düzey Yöneticilere ödenen ücret ve benzeri menfaatler toplamı 524.489- TL dir.

B. Verilen Ödenekler, Yolculuk, Konaklama ve Temsil Giderleri ile Ayni ve Nakdi İmkanlar, Sigorta ve Benzeri Teminatların Toplam Tutarına İlişkin Bilgiler:

Yönetim kurulu üyelerinin şirkete sağladığı katkılar dolayısıyla katlandığı ulaşım, iletişim, konaklama ve temsil giderleri şirket tarafından karşılanabilmektedir.

III. BÖLÜM : ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME FAALİYETLERİ

Mevcut dönem içerisinde şirketin araştırma ve geliştirme faaliyeti bulunmamaktadır.

IV. BÖLÜM: ŞİRKETİN FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

A. Şirket Faaliyetleri:

• 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.

Yapımı tamamlanıp hizmete açılan, iç ve dış hatlarda toplam 19 havayolu şirketiyle 25 destinasyona uçuş gerçekleştiren Gazipaşa-Alanya Havalimanı 2015 yılında yaklaşık 915 bin yolcuya hizmet sunarken 6 bin 510 uçuşa ev sahipliği yaptı. Uluslararası uçuşların da artmaya başlamasıyla birlikte; havalimanına en yakın olma avantajına sahip Utopia World Hotel in değerinin ve tercih edilme oranının daha da 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 yaklaşık 625 milyon TL'dir.

• Elektrik Enerjisi Üretim ve Satışı:

Şirketimiz mülkiyetindeki Utopia World Otel yıllık yaklaşık 4 milyon kws elektrik tüketen bir işletmedir. Yüksek miktarlı elektrik ihtiyacımızı karşılıklı anlaşmalar ile ıskontolu olarak elektik dağıtım şirketlerinden karşılamaktayız. Ancak elektrik fiyatlarındaki dalgalanmalar nedeniyle ıskonto oranı her yıl değişiklik arz etmektedir. Şirket yönetim kurulumuz bu durum sebebiyle, elektrik üretim, dağıtım ve satış konularında faaliyet gösterebilmek için hali hazırda Isparta'da kurulu bulunan ve 4MW kurulu güce sahip Çukurçayı HES ' in sahibi "Aydemir Elektrik Üretim A.Ş. (05.01.2015 tarihinde Ticaret Sicil gazetesinde yayınlanan yeni unvanıyla Isparta Elektrik Üretim A.Ş.)' nin %99 hissesini satın almıştır. Çukurçayı HES projesi tarafından üretilen elektrik enerjisi YEKDEM kapsamında Piyasa Mali Uzlaştırma Merkezi (PMUM) Gün Öncesi Piyasası aracılığı enerji piyasasına satılmaktadır.

• Turizm Acenteciliği Faaliyetleri:

Şirketimizin %94,5 iştiraki olan Zedur İnş. Tur. Sey. ve Acen. Men. Yay. Yap. Tic. LTD. ŞTİ. , 01.04.2013 tarihinde kamuoyuna duyurduğumuz üzere REC TRAVEL markası altında TÜRSAB A Grubu(Belge No: 7300) seyahat acentesi açarak faaliyet alanını genişletmiştir. Rec Travel , THY, Pegasus ve diğer havayolu şirketlerinin yetkili bilet satış acentesi olmakla birlikte turizm sektörünün önde gelen tüm otelleri için tatil , konferans ve etkinlikler için rezervasyon ve satış işlemleri gerçekleştirmektedir. Ayrıca Rec Travel mevcut hizmetlerinin yanında araç ve uzun dönem filo kiralama hizmeti vermektedir.

B. Şirketin İlgili Hesap Döneminde Yapmış Olduğu Yatırımlara İlişkin Bilgiler:

Şirketin 01.01.2016 - 31.12.2016 hesap dönemi içinde yapmış olduğu herhangi bir yatırım yoktur.

C. Şirketin İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri Hakkında Bilgiler ile Yönetim Organının Bu Konudaki Görüşü:

Şirketin iç kontrol sisteminin organizasyonu için tüm iş süreçleri listelenmiş ve içerdiği riskler ve kontrol tanımlamaları yapılmıştır. Kontrol tanımlamasına ilaveten kontrol özellikleri (önleyici/ortaya çıkarıcı ve otomatik/manuel) ve kontrol sıklığı (günlük, haftalık, aylık, durum gerektirdikçe vb.) da belirtilmiştir. Bu doküman ilgili bölüm/birimler tarafından güncellenmektedir.

D. Şirketin Doğrudan veya Dolaylı İştirakleri ve Pay Oranlarına İlişkin Bilgiler:

- Zedur İnşaat Turizm Seyahat ve Acentecilik Menajerlik Yayın Yapım Ticaret LTD. ŞTİ. ' nin 10.000.000.-TL çıkarılmış sermayesinin % 94,5 ' ine karşılık 9.450.000.-TL

- Isparta Elektrik Üretim A.Ş. 'nin 10.000.000.-TL çıkarılmış sermayesinin % 99 'una karşılık 9.900.000.-TL
(* Isparta Elektrik Üretim A.Ş. nin 1.000.000 TL olan ödenmiş sermayesi 17.12.2015 tarihli Genel Kurul Kararına istinaden 10.000.000 TL 'na artırılmış ve 21.12.2015 tarihinde tescil edilmiştir. Konu ile ilgili ayrıntılı açıklama 17.12.2015 tarihinde KAP 'nda duyurulmuştur.)
- Çağ 1 Yapı İnşaat Tur. Mad. Tic. Ve San. A.Ş. 'nin 20.000.000.TL çıkarılmış sermayesinin %19 'una karşılık 3.800.000.TL

E. Şirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler:

İlgili hesap dönemi içinde, 2013 Yılında Geri alım programı dahilinde alınmış olan 1.000.000 nominal değerli paylar yasal süresi içinde Borsa İstanbul da satılmış olup konu ile ilgili açıklama 07.04.2016 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda yapılmıştır.

F. Hesap Dönemi İçinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar:

Şirket her hesap döneminde hakim ortak tarafından yaptırılan Bağımsız Denetime tabidir. Bunun haricinde şirketimiz hakkında devam eden herhangi bir denetim veya inceleme bulunmamaktadır.

G. Şirket Aleyhine Açılan ve Şirketin Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgiler:

01.01.2016 - 31.12.2016 Hesap dönemi içinde Şirket aleyhinde Şirket' in mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte herhangi bir dava bulunmamaktadır.

H. Mevzuat Hükümlerine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar:

Dönem içerisinde mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırım yoktur.

İ. Genel Kurullar:

2015 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 07.11.2016 tarihi saat 11.00 da şirket merkezinde ve MKK E-GKS sisteminden elektronik olarak gerçekleştirilmiştir.

J. Yapılan Başışlar ve Sosyal Sorumluluk Projeleri:

07.11.2016 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında da ortakların bilgisine sunulan şirket “Başış ve Yardım Politikası” uyarınca 01.01.2016 - 31.12.2016 döneminde yapılan başış ve yardımlar bulunmamaktadır.

V. BÖLÜM: FİNANSAL DURUM

A. Mali Tabloların Özeti:

şirketimizin, Sermaye Piyasası Kurulu’ nun II-14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliđi” ile 6102 sayılı TTK ve ilgili mevzuat hükümleri uyarınca; Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetimi Standartları Kurumu tarafından yayımlanan TMS / TFRS çerçevesinde düzenlenmiş Mali Tabloları aşağıdadır;

FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
		Cari Dönem	Cari Dönem
		31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		35.046.270	36.842.419
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	650.635	1.616.926
Finansal Yatırımlar		0	-
Ticari Alacaklar		15.422.646	16.846.598
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	10	2.000.000	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	10	13.422.646	16.846.598
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar			-
Finans Sektörü Faaliyetlerinden İlişkili Taraflardan Alacaklar			-
Finans Sektörü Faaliyetlerinden İlişkili Olmayan Taraflardan Alacaklar			-
Diğer Alacaklar		13.515.415	6.507.345

İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	11	13.245.554	6.235.926
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	11	269.860	271.419
Türev Araçlar		0	-
Stoklar	13	2.932.820	2.761.522
Canlı Varlıklar		0	-
Peşin Ödenmiş Giderler	14	2.027.154	8.533.526
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	12	436	881
Diğer Dönen Varlıklar	25	497.163	575.620
ARA TOPLAM		35.046.270	36.842.419
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar			
Duran Varlıklar		209.201.856	214.989.698
Finansal Yatırımlar.	7	5.427.061	5.427.062
Ticari Alacaklar			-
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar.			-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar.			-
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar			-
Finans Sektörü Faaliyetleri İlişkili Taraflardan Alacaklar.			-
Finans Sektörü Faaliyetleri İlişkili Olmayan Taraflardan Alacaklar.			-
Diğer Alacaklar		70.817	70.817
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar.		0	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar.	11	70.817	70.817
Türev Araçlar			-
Özkaynak Yönetimiyle Değerlenen Yatırımlar			-
Canlı Varlıklar			-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	1.775.483	2.420.483
Maddi Duran Varlıklar	18	198.643.611	203.917.610
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		588.982	640.947
Şerefiye	20	433.388	433.388
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	155.594	207.559
Peşin Ödenmiş Giderler.	14	2.695.902	2.512.780
Ertelenmiş Vergi Varlığı		0	-
Diğer Duran Varlıklar		0	-

TOPLAM VARLIKLAR**244.248.126****251.832.117****FİNANSAL DURUM TABLOSU****Bağımsız
Denetimden
Geçmemiş****Bağımsız
Denetimden
Geçmiş****Cari Dönem****Cari Dönem****Dipnot****31 Aralık****31 Aralık****Referansları****2016****2015****KAYNAKLAR****Kısa Vadeli Yükümlülükler****72.043.636****56.154.150**

Kısa Vadeli Borçlanmalar

8

22.621.227

14.072.371

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

8

8.121.886

6.115,078

Diğer Finansal Yükümlülükler

8

27.088

620.292

Ticari Borçlar

20.707.638**7.818.094**

İlişkili Taraflara Ticari Borçlar

10

497.176

207.322

İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar

10

20.210.462

7.610.772

Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar

-

Finans Sektörü Faaliyetlerinden İlişkili Taraflara Borçlar

-

Finans Sektörü Faaliyetlerinden İlişkili Olmayan Taraflara
Borçlar

-

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

24

5.060.376

1.764.656

Diğer Borçlar

577.491**36.187**

İlişkili Taraflara Diğer Borçlar

11

187.914

107

İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar

11

389.577

36.080

Türev Araçlar

-

-

Devlet Teşvik ve Yardımları

-

-

Ertelenmiş Gelirler

9

11.208.502

22.519.250

Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü

-

Kısa Vadeli Karşılıklar

-

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadel Karşılıklar

-

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar

-

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Borçlar

-

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

25

3.719.428

3.208.223

ARA TOPLAM		72.043.636	56.154.150
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına			
İlişkin Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Yükümlülükler		81.963.147	77.349.042
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	73.773.617	69.859.286
Diğer Finansal Yükümlülükler.	8	-	27.088
Ticari Borçlar			-
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar			
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar.			-
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar			-
Finans Sektörü Faaliyetlerinden İlişkili araflara Borçlar			-
Finans Sektörü Faaliyetlerinden İlişkili Olmayan Taraflara Borçlar			-
Diğer Borçlar			-
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar.			-
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar.			-
Türev Araçlar			-
Devlet Teşvik ve Yardımları			-
Ertelenmiş Gelirler.	9	18.570	-
Uzun Vadeli Karşılıklar		997.544	1.178.222
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	997.544	1.178.222
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar		-	-
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Borçlar		-	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	34	7.160.132	6.284.446
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		13.285	-
ÖZKAYNAKLAR		90.241.343	118.328.925
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		89.504.987	117.768.190
Ödenmiş Sermaye	26	25.000.000	25.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları			-
Geri Alınmış Paylar (-)	26	-	(2.005.318)
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)			-
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	26	12.174.427	11.729.447

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	26	127.931.873	127.793.472
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	26	(257.485)	(471.062)
Diğer Kazanç/Kayıplar			-
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artış ve Azalışları	26	128.189.358	128.264.534
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderle		-	-
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	26	243.597	243.597
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	26	(45.001.977)	(21.416.851)
Net Dönem Karı/Zararı	26	(30.842.934)	(23.576.157)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		736.356	560.735

TOPLAM KAYNAKLAR

244.248.126 251.832.117

KAR VEYA ZARAR TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
		Cari Dönem	Geçmiş Dönem
		1 Ocak-	1 Ocak-
	Dipnot	31 Aralık	31 Aralık
	Referansları	2016	2015
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	5	24.377.587	37.554.882
Satışların Maliyeti (-)	5	(26.553.743)	(31.958.916)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar(Zarar)		(2.176.156)	5.595.966
Finans Sektörü Faaliyetleri Hasılatı	33		
Finans Sektörü Faaliyetleri Maliyeti (-)	33		

Finans Sektörü Faaliyetlerinden Brüt Kar(Zarar)

-

-

BRÜT KAR/ZARAR**(2.176.156)****5.595.966**

Genel Yönetim Giderleri (-)

28-29

(2.209.164)

(2.334.367)

Pazarlama Giderleri (-)

28-29

(3.434.033)

(1.929.891)

Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)

35

-

-

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

30

2.213.504

1.683.036

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)

30

(654.289)

(3.729.474)

ESAS FAALİYET KARI/ZARARI**(6.260.139)****(714.730)**

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

37

-

-

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)

37

-

-

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların

-

-

Karlarından/Zararlarından Paylar

4

-

-

FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI**(6.260.139)****(714.730)**

Finansman Gelirleri

31

5.902.846

14.184.151

Finansman Giderleri (-)

32

(29.638.643)

(36.584.649)

SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI**(29.995.936)****(23.115.228)****(822.437)****(23.115.228)**

Dönem Vergi Gideri/Geliri

-

Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri

34

(822.437)

(500.949)

(30.818.373)**(23.616.177)**

DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI

-

-

DÖNEM KARI/ZARARI**(30.818.373)****(23.616.177)****Dönem Karı/Zararının Dağılımı**

Kontrol Gücü Olmayan Paylar

26

24.561

40.020

Ana Ortaklık Payları

26

-30.842.934

-23.576.157

(30.818.373)**(23.616.177)****Pay başına kazanç**

(1,233)

(0,945)

Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç

35

(1,233)

(0,945)

Durdurulan faaliyetlerden pay başına kazanç

Sulandırılmış pay başına kazanç

42

-

-

Sürdürülen faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kazanç

-

-

Durdurulan faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kazanç

-

-

0,0008

-

-

DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**Bağımsız
Denetimden
Geçmemiş****Bağımsız
Denetimden
Geçmemiş****Cari Dönem****Geçmiş
Dönem****1 Ocak-****1 Ocak-****Dipnot****31 Aralık****31 Aralık****Referansları****2016****2015**

DÖNEM KARI/ZARARI**(30.818.373)****(23.616.177)****DİĞER KAPSAMLI GELİRLER:****Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar****214.162****45.240.863**

Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları

26

47.902.052

Maddi Olmayan Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları

26

(2.395.102)

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları

26

214.162

(266.087)

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar/Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar

-

DİĞER KAPSAMLI GELİR**214.162****45.240.863****TOPLAM KAPSAMLI GELİR****(30.604.211)****21.624.686****Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:****(30.604.211)****21.624.686**

Kontrol Gücü Olmayan Paylar

25.146

(30.049)

Ana Ortaklık Payları

(30.629.357)

21.654.735

B. Önemli Faaliyet Göstergeleri ve Finansal Oranlar:**(%)****31.12.2016****31.12.2015**

Favök Marjı

-0,096

10,4

Toplam Borçlar / Toplam Aktifler

0,063

0,42

Toplam Özkaynak / Toplam Aktifler

0,369

0,469

C. Mali Güç:

TTK 376. Madde hükmüne göre Şirket ' in sermayesi karşılıksız kalmamaktadır.

D. Varsa Şirketin Finansal Yapısını İyileştirmek İçin Alınan ve Alınması Düşünülen Önlemler:

Şirketimiz ve şirketimizin % 99 oranında ortağı olduğu Isparta Elektrik Üretim A.Ş. 'nin kısa ve uzun vadeli kredilerinin refinansmanı amacıyla şirketimize Odeabank A.Ş. Ankara Kurumsal Ticari Merkez Şubesi tarafından 10 yıl vadeli 24 Milyon EURO ve 12 ay vadeli 9 Milyon TL kredi limiti tahsis edilmiştir. 24 Milyon EURO kredinin faiz oranı yıllık %6,27 dir. Kısa vadeli diğer kredilerin faiz oranları ise kullanım gününde oluşacak piyasa koşullarına göre belirlenecektir. İlgili açıklama 27.04.2015 tarihinde KAP 'dan kamuoyuna duyurulmuştur. Şirket uzun vadeli ve Usd, Euro cinsi kredilerden dolayı kur farkı riski ile karşı karşıyadır. Şirketin gelirleri de turizm tarafında döviz kaynaklı olduğu için birbirini hedge etmektedir.

E. Kar Payı Dağıtımı:

Şirket, geçerli olan yasal düzenlemeler ve Şirket Esas Sözleşmesi hükümleri çerçevesinde hesaplanan dağıtılabilir karın Yönetim Kurulunun önerisi üzerine Genel Kurulda kararlaştırılacak kısmını ortaklara nakit, temettü veya bedelsiz sermaye artırımını olarak yasal süreler içinde dağıtmayı prensip olarak benimsemiştir. Şirket'in "Kar Dağıtım Politikası" internet sitemizde pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

VI. BÖLÜM: RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ

A. Risk Yönetim Politikası ve Risk Yönetimi Komitesi:

Şirket içinde bulunduğu riskleri: İç Denetim Birimi ve Risk Yönetimi Komitesi aracılığıyla yönetmektedir. Şirket in maruz kalabileceği risklerin izlenmesi, risk yönetimi süreçlerinin yürütülmesi için 30.01.2012 Tarihli 148 Sayılı yönetim kurulu kararı ile "Riskten Sorumlu Komite" oluşturulmuştur. Riskten Sorumlu Komite şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapar. Risk yönetim sistemlerini en az yılda bir gözden geçirir.

B. İleriye Dönük Riskler:

Finansal Riskler : Şirket' in finansal riskleri alt başlıklar halinde aşağıda belirtilmiştir ;

-Faiz Oranı Riski : Piyasa faiz oranlarındaki değişimlerin finansal araçların fiyatlarında dalgalanmalara yol açması, Şirket'in faiz oranı riskiyle başa çıkma gerekliliğini doğurur. Şirket'in mevcut kredilerinin geri ödeme tarihlerinden önce piyasada olabilecek ekonomik değişikliklere paralel faiz oranı artış riski bulunmaktadır.

-Kredi Riski: Şirketin kredi riski, kısa ve uzun vadeli TL ve Döviz cinsi kredilerinden oluşmaktadır. Bu kredi riskleri, farklı bölgelerden tesisimize misafir getiren ve her bölge için birden fazla olmak üzere çok çeşitli turizm acenteleriyle çalışmak suretiyle dağıtılmaktadır.

-Döviz Kuru Riski : Son zamanlarda reel piyasada yaşanan ekonomik ve mali konjonktür çerçevesinde dövizin aşırı değerlenmesi Şirket in turizm ve elektrik üretim gelirlerini olumlu etkilerken, bankalara döviz cinsi kredi borcu olmasından dolayı bu etki kur farkı zararı ortaya çıkmasına neden olmuştur.

-Likidite Riski : Bir işletmenin borçlarından kaynaklanan yükümlölükleri, nakit veya başka bir finansal araç vermek suretiyle yerine getirmekte zorlanması likidite riskidir. Şirket likidite riskine engel olmak için, yeterli miktarda nakit sağlamak ve dış kaynaklı fonlamayı mümkün kılmak suretiyle likidite riskini asgari seviyede tutmaya çalışmaktadır. Türev finansal yükümlölüklerimiz bulunmamaktadır.

-Operasyonel Risk : Şirket faaliyetleri sırasında karşılaşılabilecek operasyonel riskler için, çalışanların görev tanımları, iş akışları, denetim esasları belirlenir. Prosedürler, çalışanların her zaman faydalanabilecekleri bir düzende belirlenir, güncellenir, izlenir ve periyodik olarak yönetim kuruluna sunulur.

VII. BÖLÜM: DİĞER HUSUSLAR

A. Faaliyet Yılıının Sona Ermesinden Sonra Şirkette Meydana Gelen ve Ortakların, Alacaklıların ve Diğer İlgili Kişi ve Kuruluşların Haklarını Etkileyebilecek Nitelikteki Özel Önem Taşıyan Olaylara İlişkin Açıklamalar:

Şirketimizin %19 oranında ortağı olduğu Çağ 1 Yapı İnş. Turz. Madencilik Tic.ve San. A.Ş.'nin hissedarı olduğu Ankara Çankaya İlçesi Maltepe Mahallesiinde bulunan Malltepe Park AVM' nin bir bütün olarak satılması için, Çankaya Belediye Başkanlığı tarafından artırma usulü yapılan 2 ihaleye ilişkin, ihalelere teklif gelmediği için idare tarafından ihaleler iptal edilmiştir. Konu ile ilgili açıklama 29.03.2016 ve 22.11.2016 tarihinde KAP 'nda duyurulmuştur.

B. Şirket Faaliyetlerini Önemli Derecede Etkileyebilecek Mevzuat Değişiklikleri:

Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri yoktur.

C. Şirketin Yatırım Danışmanlığı ve Derecelendirme Gibi Konularda Hizmet Aldığı Kurumlarla Arasında Çıkan Çıkar Çatışmaları ve Bunları Önlemek İçin Alınan Tedbirler Hakkında Bilgi:

Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi konularda hizmet aldığı kurumlar arasında herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

D. Çalışanların Sosyal Hakları, Mesleki Eğitimi ile Diğer Toplumsal ve Çevresel Sonuç Doğuran Şirket Faaliyetleri Hakkında Bilgiler:

Şirketimiz insan faktörüne ve insana yapılan yatırımın en büyük yatırım olacağı inancıyla insan kaynaklarımıza gereken önemi vermektedir. Şirket, çalışanlarının ve şirketin beklentilerini karşılıklı olarak dengeleyip, teknolojik yeniliklere açık, şeffaf, dürüst, adil bir insan kaynakları politikası belirler. Şirketimiz çalışanları yasalarla kendilerine tanınan haklardan ve şirket yönetimince belirlenen haklardan varsa yararlanmaktadır. Ayrıca şirket çalışanlarının bireysel gelişim ihtiyaçları Utopya A.Ş. nin kısa ve uzun vadeli hedefleri doğrultusunda belirlenmektedir. Belirlenen bireysel gelişim planları e-öğrenme, paneller, seminerler, konferanslar, yönetici geliştirme programları ile desteklenmektedir. Şirket, yapılmakta olan yatırımların çevre üzerindeki olası olumsuz etkileri ve çevre boyutları proje aşamasında değerlendirilerek gerekli çevresel önlemleri almaktadır. Ayrıca Çevresel Etki Değerlendirme Yönetmeliğinin gerektirdiği durumlarda ÇED raporları alınmaktadır.

E. İlişkili Taraf İşlemleri ve Bakiyelerine İlişkin Ortaklara Sunulması Zorunlu Bilgiler:

31.12.2016 tarihli Bağımsız denetim raporumuzun dipnotlar bölümündeki Not:36 da gerekli açıklamalar bulunmaktadır.

F. Yönetim Organının Faaliyet Alanlarında Yaşanan Gelişmeler ve Beklentileri Hakkında Paydaşlara Bilgi:

1) 2016 Yılı Turizm Gelişmeleri

2016 yılında Türkiye, gelen yabancı turist sayısındaki düşüş 10 milyon kişiyi geçti. 2015'te Türkiye'yi 35 milyon 592 bin kişi ziyaret ederken, 2016'da bu rakam 25 milyon 265 bin kişide kaldı. Gelen turist sayılarına bakıldığında 2016 yılında 2008 yılının gerisindeyiz. 2008 yılında Türkiye'yi ziyaret eden yabancı turist sayısı 26 milyon 431 bin kişi idi. Yurtdışında ikamet eden Türklerle birlikte Türkiye'ye gelen toplam turist sayısı ise 2016 yılında, 2015'teki 41 milyon 617 bin kişiden 31 milyon 365 bin kişiye geriledi. Yaşanan yaklaşık 10 milyon kişilik kayıp toplam turizm gelirlerine de yansdı. Türkiye 2015'te 31 milyar 464 milyon dolarlık turizm geliri elde ederken, 2016'da 22 milyar 107 milyon dolar kazanabildi. En son 2007 yılında turizmde 20 milyar 322 milyon dolarlık turizm geliri elden eden Türkiye, yine aynı yıl 27.2 milyon kişiyi ağırlamıştı.

2015 Yılı'nın kasım ayında başlayıp 2016 yılının büyük çoğunluğunda etkili olan, Rusya ile yaşanan talihsiz uçak düşürme vakası ve akabinde yaşanan siyasi sorunlar, Rusya'nın uyguladığı ambargolar, global ekonomide petrol fiyatlarının düşüklüğü ve Rublenin 65-66 \$ civarında olması sebebi ile Rusya'nın ekonomik olarak halen toparlanamamış olması, özellikle ülkemizin doğusunda yaşanan terör olayları ve komşu ülkelerdeki iç karışıklıklar nedeniyle yabancı misafirlerimizin Türkiye turizmine bakış açısının olumsuz etkilendiği gözlenmiştir.

2016 yılı için, Antalya havalimanı verilerine göre Antalya'ya gelen turist sayısında geçen senenin aynı dönemine göre %46,9 oranında yaşanan düşüş oranı özellikle charter uçuşlarının da yasaklanması ile Rusya'dan gelen turist sayısında - %92,9 oranlarına ulaştı. Otelimizin ağırlıklı olarak hizmet verdiği doğu Avrupa ülkeleri ve Rusya ile yaşanan gelişmeler yakından takip edilerek bu veriler ışığında aksiyonlarımızı temkinli ve dikkatli almaya çalıştık. Bu bağlamda öncelikli misafir tercihimizi ve ağırlığımızı diğer ülkeler ve iç pazar üzerinde yoğunlaştırarak (Almanya, Hollanda, Polonya vs.) bu süreci en az seviyede etkilenerek atlatmayı amaçladık. Tüm bunlara rağmen global ekonomideki daralma, döviz kurundaki yükseliş ve turist sayısındaki ciddi düşüş 2016 yılında iç ve dış turizmin çok kötü bir sezon geçirmesine sebep olmuştur. Turizm sektörü yatırımcıları, geçim kaynağı çoğunlukla turizme bağlı şehirlerin ekonomisi ve şehir halkını olumsuz etkilemiştir.

2016 yılının sonlarına doğru yaşanan gelişmeler, uçuş ve tatil yasaklarının kalkması 2017 yılı için Turizm ve Rusya pazarı beklentilerimizi olumlu etkilemiştir.

Türkiye Turizm İstatistikleri Yıllık 2016;

Ülkemiz Turizm geliri 2016 yılında bir önceki yıla göre %29,7 azalarak 22 milyar 107 milyon 440 bin \$ oldu. Turizm gelirinin (cep telefonu dolaşım ve marina hizmet harcamaları hariç) %72,8'i yabancı ziyaretçilerden, %27,2'si ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edildi. Bu yılki gelirin 18 milyar 495 milyon 978 bin \$'ını kişisel harcamalar, 3 milyar 611 milyon 462 bin \$'ını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Yıllık olarak değerlendirildiğinde; kişi başına ortalama harcama 705 \$, yabancıların ortalama harcaması 633 \$, yurtdışında ikamet eden vatandaşların ortalama harcaması ise 978 \$ oldu.

Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2016 yılında bir önceki yıla göre %24,6 azalarak 31 milyon 365 bin 330 kişi oldu. Bunların %80,6'sını 25 milyon 265 bin 406 kişi ile yabancılar, %19,4'ünü ise 6 milyon 99 bin 924 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu.

Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yıla göre %11,4 azalarak 5 milyar 49 milyon 793 bin \$ oldu. Bunun 4 milyar 31 milyon 515 bin \$'ını kişisel, 1 milyar 18 milyon 278 bin \$'ını ise paket tur harcamaları oluşturdu. yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yıla göre %9,8 azalarak 7 milyon 891 bin 909 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması 640 \$ olarak gerçekleşti.

Turizm geliri ve gideri, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2016

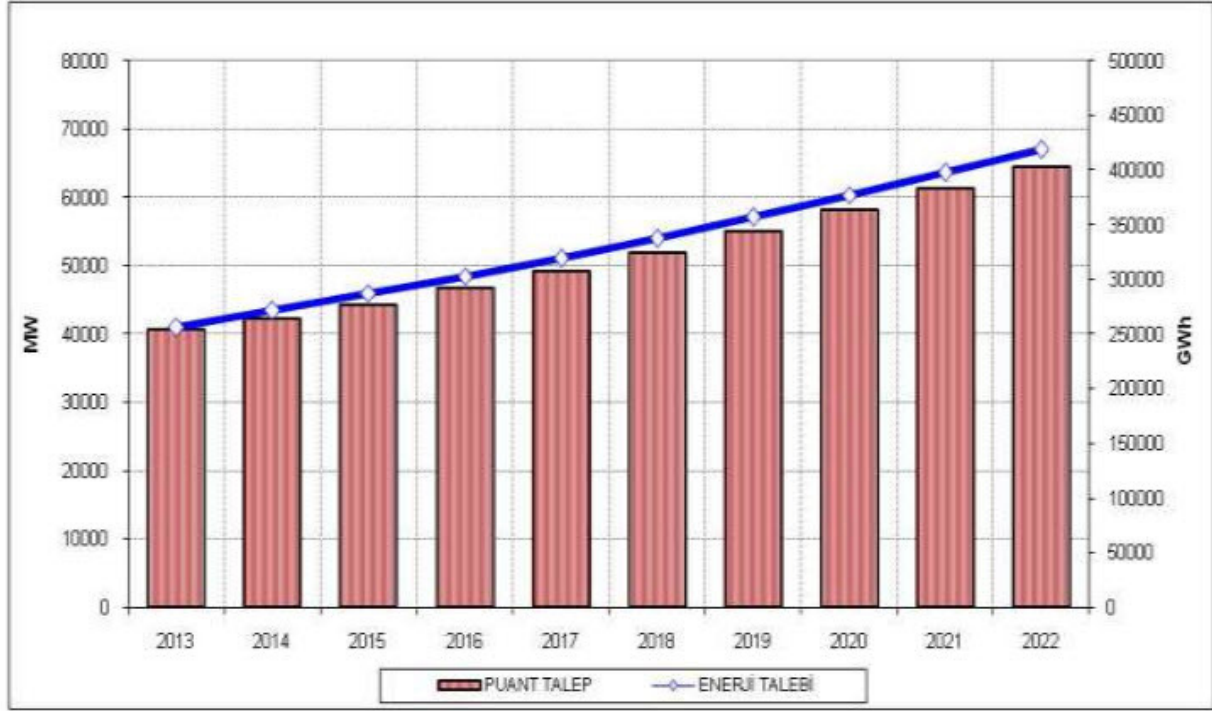
Yıl	Çeyrek	Çıkış yapan ziyaretçiler			Giriş yapan vatandaşlar (Yurt içi ikametli)		
		Turizm geliri (Bin \$)	Kişi sayısı	Kişi başı ortalama harcama (\$)	Turizm gideri (Bin \$)	Kişi sayısı	Kişi başı ortalama harcama (\$)
2015	Yıllık	31 464 777	41 617 530	756	5 698 423	8 750 851	651
	I	4 868 890	5 344 575	911	1 282 504	1 865 059	688
	II	7 733 677	10 751 351	719	1 542 832	2 462 510	627
	III	12 294 189	17 408 994	706	1 344 630	2 571 810	523
	IV	6 568 022	8 112 611	810	1 528 457	1 851 472	826
2016	Yıllık	22 107 440	31 365 330	705	5 049 793	7 891 909	640
	I	4 066 384	5 107 553	796	1 537 627	1 825 187	842
	II	4 981 318	7 495 035	665	1 509 693	2 035 818	742
	III	8 277 009	12 063 311	686	1 131 773	2 234 774	506
	IV	4 782 729	6 699 430	714	870 700	1 796 130	485
	Ekim	2 309 663	3 190 334	724	313 330	648 563	483
	Kasım	1 330 946	1 879 625	708	271 935	566 005	480
	Aralık	1 142 120	1 629 471	701	285 435	581 562	491

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

(Kaynak : TÜİK)

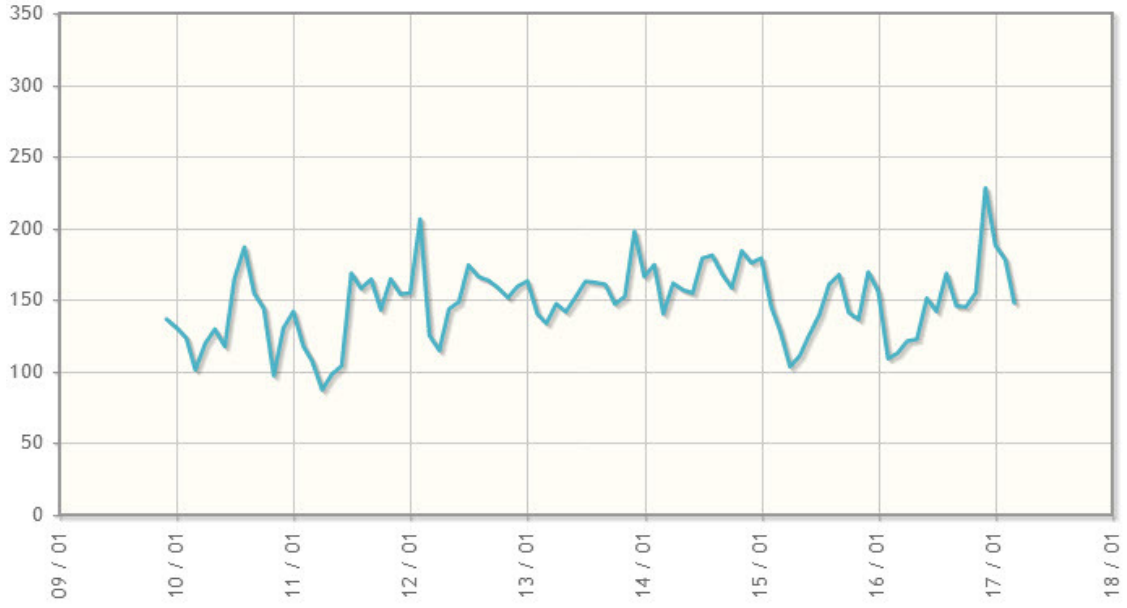
2) Enerji Sektörü :

Ülkemizin elektrik enerjisi ihtiyacı aşağıdaki grafikten de görüleceği üzere sürekli bir artış göstermektedir. Bu ihtiyaç artışından dolayı önümüzdeki dönemlerde de, elektrik fiyat ve talep artışlarının devam edeceğini öngörmekteyiz.

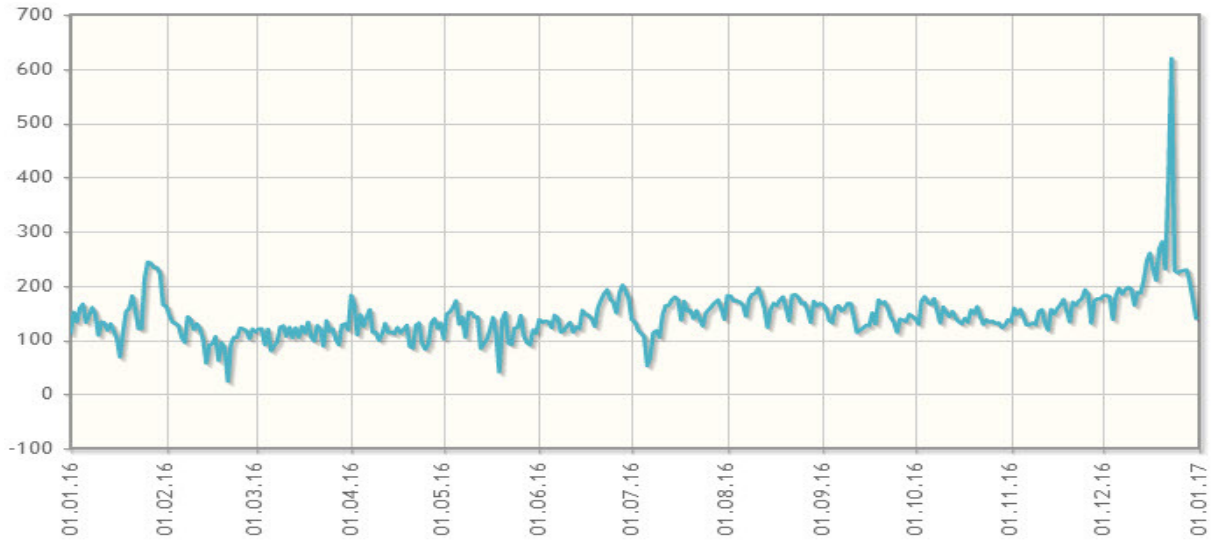


YIL	PUANT TALEP		ENERJİ TALEBİ	
	MW	Artış (%)	GWh	Artış (%)
2013	40600	4,0	255510	5,6
2014	42300	4,2	271010	6,1
2015	44260	4,6	287310	6,0
2016	46630	5,4	302700	5,4
2017	49100	5,3	318710	5,3
2018	51940	5,8	337130	5,8
2019	54970	5,8	356830	5,8
2020	58160	5,8	377490	5,8
2021	61260	5,3	397660	5,3
2022	64490	5,3	418590	5,3

Kaynak: Epdk



2010-2016 Yılları Arası Elektrik Fiyatları Ağırlıklı Ortalamaları(TL)



01.01.2016-31.12.2016 Elektrik Fiyatları Ağırlıklı Ortalaması 140,601 TL/MWH

Kaynak : EPİAŞ

- Isparta Göller Bölgesindeki Çukurçay deresi (Güney-Çukur Köyleri arası) üzerinde kurulu Çukurçay HES projesinin sahibi olan 2012 Yılı'nın son günlerinde şirketimiz bünyesine katılan ve Enerji sektöründeki yatırımımız olan "Isparta Elektrik Üretim A.Ş. (eski unvanı Aydemir Elektrik Üretim A.Ş.) 2016'nın 12 aylık döneminde 11,2 milyon KWH elektrik enerjisi üretmiş ve bunu Yenilenebilir Enerji Kaynaklarını Destekleme Mekanizması (YEKDEM) kapsamında devlet teşvikinden yararlanarak satmıştır.

Sonbahar mevsimi yağış değerlendirmesi 2016 Yılı Eylül, Ekim ve Kasım ayları aylık toplam alansal yağış verilerinden hazırlanmıştır. 2016 Yılı sonbahar mevsimi yağış ortalama değeri 102,8 mm, normali (1981-2010) 142,8 mm ve geçen sonbahar mevsimi yağış ortalaması ise 133,7 mm'dir. Mevsim yağışlarında normaline göre % 28,0; 2015 sonbahar mevsim yağışına göre ise % 23,1 azalma gözlenmiştir. Kümülatif yağışlarda normaline göre % 28,3; geçen Su/Tarım Yılı'na göre ise % 20,9 azalma gözlenmiştir. Tesisin içinde bulunduğu Akdeniz Bölgesi sonbahar mevsimi yağış ortalaması 76,2 mm, normali 156,8 mm ve geçen yıl sonbahar mevsim yağış ortalaması ise 116,1 mm'dir. Yağışlarda mevsim normaline göre % 51,4; geçen yıl sonbahar mevsimi yağış ortalamasına göre ise % 34,4 azalma gözlenmiştir Yağışların azalmasına ve üretim miktarının 12 aylık dönemde geçen seneye oranla ortalama %20 düşmesine rağmen üretilen elektrik enerjisinin YEKDEM mekanizması kapsamında satılması 2016 yılı hasılatını geçen senenin hasılatına göre % 8 oranında arttırmıştır.

Şirketimiz elektrik satış fiyatını artıracak tüm alternatifleri araştırmakta ve değerlendirmektedir. Bu kapsamda 2016 yılında olduğu gibi 2017 üretimini de YEKDEM den satmak için Eylül 2016 tarihinde EPDK 'ya Yenilenebilir Enerji Kaynakları Destekleme Mekanizması (YEKDEM) 'nda devlet teşvikinden yararlanmak için başvuru yapılmış olup Aralık 2016 te ilan olanliste ile başvurumuzun olumlu sonuçlandığı öğrenilmiştir. 1 Ocak 2017 tarihinden itibaren tüm üretimimizi YEKDEM kapsamında 7,3 Dolar/KWH fiyat ile satmaya devam etmekteyiz. 2015 yılı Şubat ayından itibaren hızla artan Dolar kuru daha önceki senelerde yaklaşık %10 kadar fiyat avantajı olan Gün Öncesi Piyasası 'nda elektrik satışını olumsuz etkilemiş bunun yanında 7,3 Dolar/KWH fiyattan alım garantili YEKDEM' mekanizmasında satış avantajlı kılmıştır. Gerekli tadilatlar ve iyileştirme çalışmaları ile her mevsim yüksek verimlilikle elektrik üretim faaliyetlerinin sürdürülmesi amaçlanmaktadır. Üretimimizin maksimum seviyede olması için 2017 Yılında ülkemizdeki yağışların 1970-2012 Yılı DSİ yağış normallerine yakın ve üzerinde olmasını temenni etmekteyiz.



1999-2012 Yılları Arası DSİ Çukurçay Akım Gözlem Grafiği (Kaynak: dsi.gov.tr)

3) İnşaat Sektörü Beklentileri:

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

4) Turizm Acenteciliği Beklentileri:

Mart 2013 de sektöre hızlı ve agresif bir şekilde giren Rec Travel seyahat acentesi otel rezervasyon ve tatil satışı alanında kendine yeni yeni yer edinirken aynı zamanda Utopia World Hotel yetkili acentesidir. 2013 yılının sonlarında başlanan, operasyonel araç ve filo kiralama, temsil ve ağırlama hizmetleri, toplantı, seminer ve organizasyonlar, havaalanı transferleri, paket tur programları gibi faaliyetler devam etmekte ve bu alanlardaki etkinliğin artırılması için girişimler sürmektedir. Bu kapsamda çeşitli bakanlıkların, konsoloslukların ve bunun gibi resmi kurum ve kuruluşların farklı konseptlerde organizasyonları gerçekleştirilmiş ve önümüzdeki dönemlerde de gerçekleştirmeye devam etmek için ihalelere hazırlanılmıştır. 2016 yılında artık müşterileri ve iş ortakları tarafından daha fazla tanınan ve güvenilen Rec Travel verdiği tüm hizmetlerde başarısını bir üst basamağa taşımak için tüm imkânlarını kullanacaktır.

UTOPYA A.Ş. 2016 YILI KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU:

1- Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Şirketimiz ilgili faaliyet döneminde SPK' nun II-17.1 Kurumsal Yönetim Tebliğinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkelerinden şirketimiz açısından uygulanması zorunlu olan ilkeler uygulanmaktadır.

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 tebliğin 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 ve Ücret Komitesi Görevleri'nin Kurumsal Yönetim Komitesince yürütülmesine,

Oy birliği 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, yıl içinde en az 4 kez olmak üzere 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) Yatırımcı ilişkileri 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.

2- Yatırımcı İlişkileri

2/1: Yatırımcı İlişkileri Birimi: Şirketimiz yatırımcı ilişkileri biriminde “Onan Can ÇELTİK” (SPF İleri Düzey Lisans No: 206542, Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı Lisans No: 701206, Türev Araçlar Lisans No: 305026) ve “Gülsevım ÖZ” görev yapmaktadır. İletişim bilgileri ;

E-Posta : onancc@utopyainsaat.com.tr, gulsevimos@utopyainsaat.com.tr

Adres: İlkbahar Mah. Konrad Adenauer Cad. 79/10 Çankaya/Ankara

Tel: 0312 496 45 40

Fax: 0312 496 02 19

Yatırımcı ilişkileri birimi dönem içerisinde yatırımcılardan gelen ve şirket için sır olmayan şirket faaliyetleri ile ilgili bilgileri gerek telefon gerekse e-posta kanalıyla pay sahipleri ile paylaşmıştır. Bu konuda gerekli bilgilendirmeler pay sahiplerine yapılmıştır. Dönem içerisinde şirketimize karşı kötü niyetli yaklaşım sergileyen, pay sahipleri ile ilgili bilgilendirmeler konunun yargıya taşınmasından dolayı yapılmamıştır. Bu konudaki açıklamalar www.kap.gov.tr adresinden pay sahiplerine duyurulmuştur.

2/2 Pay Sahiplerinin Bilgi edinme Haklarının Kullanımı: Şirketimizin pay sahipleri tarafından, yine şirketimizin pay sahipleri birimince cevaplanması için talep edilen bilgilerin değerlendirilip cevap verilebilmesi için, öncelikle bu bilginin, şirket sırrı olup olmadığı değerlendirilmekte ve eğer şirket sırrı değil ise gerekli bilgi verilmektedir. Şirketimiz internet sitesinde “pay sahipliği haklarının “ kullanımına engel olacak içerikte bir bilgi bulunmamaktadır. Şirketimiz ana sözleşmesinde “özel denetçi” seçilebilirliği konusunda bir hüküm yoktur. Ayrıca dönem içinde yazılı olarak böyle bir teklifte bulunmamaktadır.

2/3 Genel Kurul Toplantıları

İlgili dönemde genel kurul toplantısı yapılmamıştır. 2015 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 07.11.2016 tarihi saat 11.00 da şirket merkezinde ve MKK E-GKS sisteminden elektronik olarak gerçekleştirilmiştir. Toplantıda alınan kararları içeren toplantı tutanağı ve toplantıda hazır bulunanlar listesi şirketimizin internet sitesi ve KAP’ dan duyurulmuştur.

2/4 Oy hakları ve Azlık Hakları

Şirketimizin ortaklık yapısı şöyledir;

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

A Grubu hisselerin genel kurulda her bir payın 5 oy hakkı vardır. Ayrıca yönetim kurulu üye seçiminde A grubu hisseler şayet yönetim kurulu 5 kişiden oluşur ise 4 üyeyi seçer. Yönetim kurulu 7 kişiden oluşur ise 5 üyeyi A Grubu hissedarlarının göstereceği kişiler arasından seçilir. Ayrıca A Grubu hissedarlar deneticileri seçme imtiyazına sahiptirler. Yönetim kurulu üyelerimizden iki adet üye bağımsız üyedir.

2/5 Kar Payı Hakkı

Şirketimiz hisse grupları (A ve B) şirket karından eşit oranda faydalanmaktadırlar. Bu konuda herhangi bir hisse grubuna ayrıcalık veya imtiyaz verilmemiştir.

2/6 Payların Devri

Şirketimiz esas sözleşmesinde şirket paylarının devrine engel olacak herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

I- KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

a) Bilgilendirme Politikası

Şirketimiz bilgilendirme politikası şirketimizin www.utopyainsaat.com.tr adresinden tüm pay sahiplerine duyurulmaktadır.

b) Şirketimiz İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirketimiz internet sitesi : www.utopyainsaat.com.tr dir. İnternet sitemizde şirketimize ait tanıtıcı dokümanlar, bağımsız denetim raporları, değerlendirme raporları, şirket politikaları vb. bulunmaktadır.

c) 2016 yılı Yönetim Kurulu Faaliyetleri hk.

Şirket yönetim kurulu ilgili hesap döneminde 12 adet yönetim kurulu kararı almıştır. Bu toplantılara yönetim kurulu üyelerinin tamamı katılmıştır. Yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının, şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek nitelikte işlemleri bulunmamaktadır.

İ- KURUMSAL SOSYAL SORUMLULUK FAALİYETLERİ

a) Şirketimiz çalışanları yasalarla kendilerine tanınan haklardan ve şirket yönetimince belirlenen haklardan varsa yararlanmaktadır. Ayrıca şirket çalışanlarının bireysel gelişim ihtiyaçları Utopya A.Ş. nin kısa ve uzun vadeli hedefleri doğrultusunda belirlenmektedir. Belirlenen bireysel gelişim planları e-öğrenme, paneller, seminerler, konferanslar, yönetici geliştirme programları ile desteklenmektedir.

b) Utopya A.Ş. Bağış ve Yardım Politikası kurumsal sosyal sorumluluk anlayışı ile oluşturulmuş olup 07.11.2016 tarihinde yapılan 2015 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında ortaklarımızın bilgisine sunulmuştur. Bağış ve Yardım Politikamız www.utopyainsaat.com.tr adresinden tüm pay sahiplerine duyurulmaktadır.

J-MENFAAT SAHİPLERİ

Şirketimiz menfaat sahipleri olan çalışanlarını, müşterilerini, tedarikçilerini yapmış olduğu sözleşmeler ile koruma altına almıştır. Bu konudaki sözleşmesel anlamda bir eksiklik olsa bile iyi niyet kuralları çerçevesinde ilişkiler devam etmektedir. İlgili birim yöneticileri menfaat sahipleri ile ilişkileri koordine etmektedir. Menfaat sahiplerinin şirket yönetimine katılımını destekleyici politikalar zamanla daha da geliştirilecektir.

2017 yılının tüm ortaklarımız için daha iyi olması için tüm gayreti göstereceğiz.

Saygılarımla,

Zekai Dursun

Yönetim Kurulu Başkanı