

**UTOPYA Turizm İnşaat İşletmecilik Tic. A.Ş.**  
2012 YILI YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



**2012**

## **ORTAKLIK HAKKINDA BİLGİLER :**

<b>Ticaret Unvanı</b>	:Utopya Turizm İnşaat İşletmecilik Ticaret A.Ş.
<b>Merkez Adresi</b>	:Konrad Adeneur Cad. No79/10 Çankaya-ANKARA
<b>Fiili Yönetim Adresi</b>	:Konrad Adeneur Cad. No79/10 Çankaya-ANKARA
<b>Bağlı Bulunduğu Ticaret Sicili Memurluğu</b>	: Ankara
<b>Ticaret Sicil Numarası</b>	: 80548
<b>Ticaret Siciline Tescil Tarihi</b>	: 05/12/1990
<b>Sürelili Olarak Kuruldu ise Süresi</b>	: Süresiz
<b>Tabi Olduğu Yasal Mevzuat</b>	: T.C.Kanunları
<b>Esas Sözleşmeye Göre Amaç ve Faaliyet Konusu</b>	: 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.
<b>Telefon ve Faks Numaraları</b>	: 0312 496 45 40 (pbx) – Fax: 0312 496 02 19
<b>İnternet Sitesi Adresleri</b>	: <a href="http://www.utopyainsaat.com.tr">www.utopyainsaat.com.tr</a> <a href="http://www.utopiaworld.com.tr">www.utopiaworld.com.tr</a> <a href="http://www.aydemirenerji.com">www.aydemirenerji.com</a>
<b>Bilinen Ortak Sayısı</b>	: 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, taahhüt sektöründe (özellikle altyapı projelerinde, kanal, kanalizasyon inşaatı) ve elektrik enerjisi üretim sektöründe 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 300 personelle çalışmalarını sürdürmektedir. Ütopya 14.12.2012 tarihinde Isparta ilinde faaliyet gösteren 4MW kurulu gücü bulunan "Aydemir Elektrik Üretim Anonim Şirketi"ne ait %99 hisseyi satın alarak elektrik enerjisi üretimi işine girmiştir.

## 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
<b>Sema ŞENDİL</b>	Konrad Adenauer Cad. No: 79/10 Çankaya / ANKARA	Denetçi	Devam
<b>Murat BAYRAM</b>	Konrad Adenauer Cad. No: 79/10 Çankaya / ANKARA	Denetçi	Devam

**D. ORTAKLIĞIN SERMAYE YAPISINA İLİŞKİN BİLGİLER :**

<b>Zekai DURSUN</b>	<b>: A Grubu Nama</b>	13.000.000	%52
<b>Nejat Recai DURSUN</b>	<b>: A Grubu Nama</b>	800.000	%3,2
<b>Ayşe Gül KARACA</b>	<b>: A Grubu Nama</b>	400.000	%1,6
<b>Z. Didem PETEKKAYA</b>	<b>: A Grubu Nama</b>	400.000	%1,6
<b>Süheyla DURSUN</b>	<b>: A Grubu Nama</b>	200.000	%0,8
<b>Mine LÖK BEYAZ</b>	<b>: A Grubu Nama</b>	200.000	%0,8
<b>HALKA AÇIK</b>	<b>: B Grubu Hamiline</b>	10.000.000	%40
<b>TOPLAM</b>		<b>25.000.000</b>	<b>%100</b>

## **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 tam anlamıyla 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 yaklaşık 500 milyon TL'dir.

## • Elektrik Enerjisi Üretim ve satımı:

Şirketimiz mülkiyetindeki Utopia World Otel yıllık yaklaşık 4 milyon kws elektrik tüketen bir işletmedir. Yüksek miktarlı elektrik ihtiyacımızı karşılıklı anlaşmalar ile iskontolu olarak elektrik dağıtım şirketlerinden karşılamaktayız. Ancak elektrik fiyatlarındaki dalgalanmalar nedeniyle iskonto 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 “Aydemir Elektrik Üretim Anonim Şirketinin %99 hissesini satın almıştır.

## 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) 2012 Genel Değerlendirme ve Beklentiler

Son yıllarda ülkemizde özellikle turizm ve enerji alanlarında ciddi hareketlenmeler vardır. 2008 yılında yaşanan global krizin etkileri 2012 yılında azalmıştır

2008 yılında başlayan global kriz, geçmişte kurlarda aşırı dalgalanma ve yükselmeye neden olmuştur.,2012 yılı kurlardaki hareket bakımından nispeten daha sakin geçmiştir

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 değerlendirmiş ve bu avantaj 2012 yılında da devam etmiştir.

Utopia World Hotel bulunduğu bölgede lider konumda bulunmakta ve bu konumunu sürdürülebilmek 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 şitketimizi dinamik kılmakta ve her yıl artan karlılık oranlarını da beraberinde getirmektedir.

## Utopia Word Hotel 2012 Yılı Verilerinin Değerlendirilmesi

Daha önceki değerlendirmelerimiz ışığında 2012 yılı tamamını ele alacak olursak, yılın ilk 9 aylık periyodun da olan ve bir önceki yıla oranla, oda ve yatak geceklemelerindeki yaşanan düşüşler yıl bazında bir nebze de olsa toparlanmış, geçen yıl ile kıyaslandığında oda geceklemedeki farkımız % 7,1 e yatak geceklemedeki farkımız ise %6 ya düşmüştür.

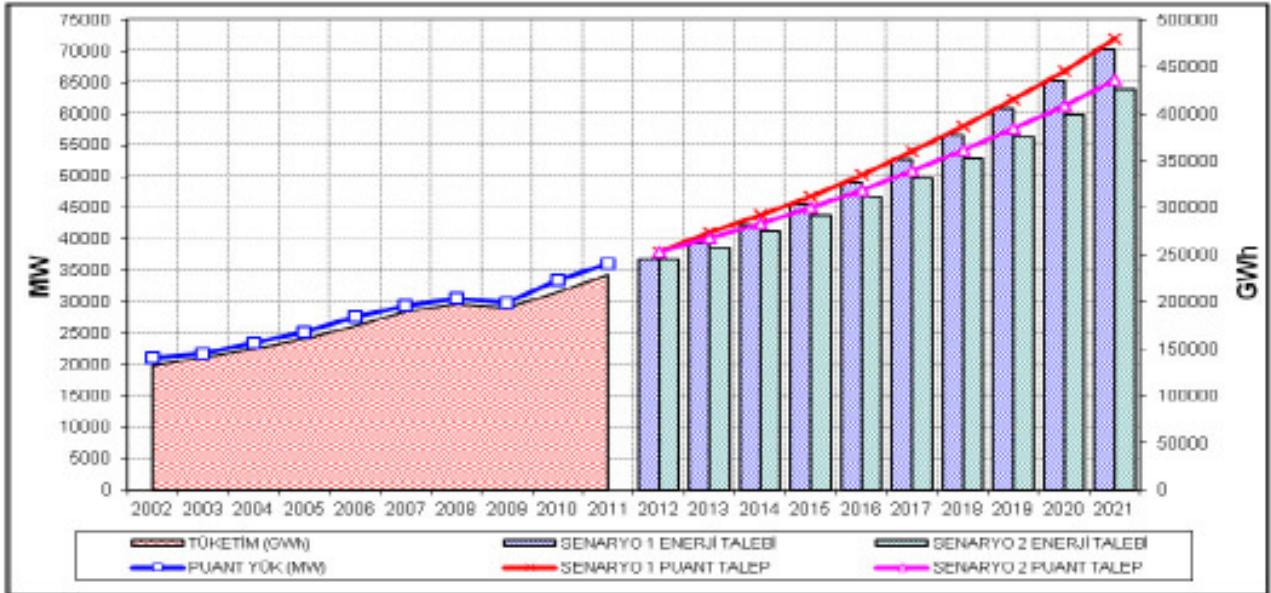
Bu toparlanmanın geçen yıla oranla fiyatlarımıza yansması, geçen yıl ile kıyaslandığında TL bazında %16,02, EUR bazında %18,05 oranında bir artış elde edilmiştir.

Beklentilerimiz 2012 yılında gerçekleşen fiyat artışının, 2013 yılı içerisinde oda ve yatak geceklemelerine yansıtarak yükselen form grafiğimizi bir üst seviyeye çıkarmaktır.

## 2) Enerji Sektörü :

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

Grafik 1: 2002 – 2021 Yılları Türkiye Elektrik Sistemi Puant Güç ve Enerji Talebi



Kaynak: Epdk

### 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 :

### 1- Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Şirketimiz 2012 yılı faaliyet döneminde SPK'nun Seri: IV No:56 sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına ilişkin Tebliğ ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkelerinden şirketimiz açısından uygulanması zorunlu olmayan ilkeler uygulanmamaktadır.

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 yayımlanan 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, Riskin Erken Saptanma 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, 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.

## **2- Pay Sahipleri**

**2/1: Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi:** Şirketimiz pay sahipleri biriminde "Zuhal Lök" görev yapmaktadır. Kendisinin iletişim bilgileri ;

Mail adresi: [zuhallok@utopyainsaat.com.tr](mailto:zuhallok@utopyainsaat.com.tr)

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

Tel: 0312 496 45 40

Fax: 0312 496 02 19

Pay sahipleri birimi dönem içerisinde yatırımcılardan gelen ve açıklanması şirket için sır olmayan şirketin faaliyetleri ile ilgili bilgileri 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](http://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**

Şirketimizin 2011 yılı faaliyetlerine ilişkin olağan genel kurulu 15/06/2012 tarihinde yapılmıştır. Genel kurula çağrı esas sözleşme ve SPK tebliğlerine uygun olarak gazete ve internet sitesinde ilan suretiyle yapılmıştır. Genel kurul’a, vekalet suretiyle katılmak isteyen pay sahiplerine ilişkin vekaletname örneği gazete ve internet sitemiz ile [www.kap.gov.tr](http://www.kap.gov.tr) ‘den tüm pay sahiplerine duyurulmuştur. Bu genel kurulda toplantı nisabı sağlanmış ve 25.000.000 sermayemiz karşılıklı 15.315.000 sermaye genel kurulda temsil edilmiştir. Genel kurul’da ana ortaklar dışında, yatırımcı temsil edilmemiş ve katılım olmamıştır. Pay sahipleri birimince gündeme dair veya gündem dışı herhangi bir soru sorulmamıştır. Ayrıca bu genel kurulda hissedarlarımıza 2011 yılında yapılan bağış ve yardımlar konusunda bilgi verilmiştir. Bu toplantıda ayrıca kurumsal yönetim ilkelerine uyum amacıyla esas sözleşmede tadil yapılmıştır.

Şirketimiz ayrıca 2012 yılında elektrik enerjisi üretimi konusunda karar almış ve enerji sektörüne “Aydemir Elektrik Üretim A.Ş.”nin %99 hissesini satın alarak adım atmıştır. Bu nedenle şirketimiz 14/12/2012 tarihinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapmıştır. Bu toplantıda esas sözleşmenin 3. Maddesi tadil edilerek şirketin faaliyet alanlarına elektrik enerjisi üretimi ve satışı yapabilmesi için gerekli tadil yapılmıştır. Bu toplantıda şirketi 25.000.000 sermayeye karşılıklı 15.315.000 sermaye temsil edilmiştir. Bu toplantıya katılan “Fatih Bulut’u temsilen Av. Önder Karaoğlu toplantıda “Seçilen Başkanlık Divanına Olağanüstü Genel Kurul toplantı tutanağının imzalama yetkisinin verilmesine muhalefet etmiş ve toplantı tutanağının toplantıya katılan ortaklar tarafından imzalanmasını teklif etmiştir. Bu teklif genel kurulca oylanarak reddedilmiştir. Yine aynı şekilde Av.Önder Karaoğlu tarafından esas sözleşmenin 3. Maddesinin tadiline muhalefet edilmiş ve bu maddenin değiştirilmemesi talep edilmiştir. Genel kurulca bu konuda oylama yapılmış ve reddedilmiştir. Ayrıca bu Genel Kurul’da Fatih Bulut, Mustafa Karakaş ve Ali Kemal Küçükkaya şirket esas sözleşmesinin 3. Maddesinin tadili sebebiyle ellerindeki hisselerin 5,6 TL’den geri alınmasını talep etmişler ve bu talep diğer ortaklarca kabul edilmemiştir.

## 2/4 Oy hakları ve Azlık Hakları

Şirketimizin ortaklık yapısı şöyledir;

<b>Zekai DURSUN</b>	<b>: A Grubu Nama</b>	13.000.000	%52
<b>Nejat Recai DURSUN</b>	<b>: A Grubu Nama</b>	800.000	%3,2
<b>Ayşe Gül KARACA</b>	<b>: A Grubu Nama</b>	400.000	%1,6
<b>Z. Didem PETEKKAYA</b>	<b>: A Grubu Nama</b>	400.000	%1,6
<b>Süheyla DURSUN</b>	<b>: A Grubu Nama</b>	200.000	%0,8
<b>Mine LÖK BEYAZ</b>	<b>: A Grubu Nama</b>	200.000	%0,8
<b>HALKA AÇIK</b>	<b>: B Grubu Hamiline</b>	10.000.000	%40
<b>TOPLAM</b>		<b>25.000.000</b>	<b>%100</b>

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 faydalanmaktadır. 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](http://www.utopyainsaat.com.tr) adresinden tüm pay sahiplerine duyurulmaktadır.

## **b) Şirketimiz internet sitesi ve içeriđi**

Şirketimiz internet sitesi : [www.utopyainsaat.com.tr](http://www.utopyainsaat.com.tr) dir. İnternet sitemizde şirketimize ait tanıtıcı dökümanlar, bağımsız denetim raporları, değerleme raporları vbg. bulunmaktadır.

## **c) 2012 yılı Faaliyetleri hk.**

Şirket yönetim kurulu 2012 yılında 148-163 noları arasında 16 yönetim kurulu kararı almıştır. Bu toplantılara yönetim kurulu üyelerinin tamamı katılmıştır. Yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahipleri, yönetim kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının, şirket veya bağı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek nitelikte işlemleri bulunmamaktadır.

2012 yılı bilanço ve gelir-gider tablomuz ektedir.

## **İ-MENFAAT SAHİPLERİ**

Şirketimiz menfaat sahipleri olan çalışanları, müşterileri, tedarikçilerini yapmış olduğu sözleşmeler ile koruma altına almıştır. Bu konudaki sözleşmesel anlamda bir eksiklik olsa bile iyi kurallar çerçevesinde ilişkiler devam etmektedir. İlgili birim yöneticileri menfaat sahipleri ile ilişkileri koordine etmektedir. Menfaat sahiplerinin şirket yönetimine katılımını destekleyici politikalar zamanla geliştirilecektir. Şirketimiz çalışanları yasalarla kendilerine tanınan haklardan ve şirket yönetimince belirlenen haklardan varsa yararlanmaktadır.

2013 yılının tüm ortaklarımız için daha iyi bir yıl olması için tüm gayreti göstereceğiz.

Saygılarımla,

Zekai Dursun

Yönetim Kurulu Başkanı

**UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.**  
**31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE**  
**FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇOLAR)**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe , Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.)

		<b><u>31.12.2012</u></b>	<b><u>31.12.2011</u></b>
	<b><u>Dipnot</u></b> <b><u>Referansları</u></b>	<b>Bağımsız</b> <b>denetimden</b> <b>geçmiş</b>	<b>Bağımsız</b> <b>denetimden</b> <b>geçmiş</b>
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>31.014.719</b>	<b>26.913.863</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	302.179	512.632
Finansal Yatırımlar	7	-	-
Ticari Alacaklar	10	14.768.460	11.990.886
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	10-37	2.581.971	2.763.112
- Diğer Alacaklar	10	12.186.489	9.227.774
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar	12	-	-
Diğer Alacaklar	11	5.540.673	941.670
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	11-37	5.274.666	582.131
- Diğer Alacaklar	11	266.007	359.539
Stoklar	13	3.451.873	6.157.332
Canlı Varlıklar	14	-	-
Devam Eden İnşaat Sözleşmelerinden Alacaklar	15	-	-
Diğer Dönen Varlıklar	26	6.951.534	7.311.343
(Ara toplam)		31.014.719	26.913.863
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	34	-	-
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>165.279.220</b>	<b>145.230.415</b>
Ticari Alacaklar	10	-	-
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar	12	-	-
Diğer Alacaklar	11	59.617	42.989
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	11-37	-	-
- Diğer Alacaklar	11	59.617	42.989
Finansal Yatırımlar	7	5.427.612	5.420.737
Canlı Varlıklar	14	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	3.790.361	222.772
Maddi Duran Varlıklar	18	154.481.138	131.829.836
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	305.022	2.833
Şerefiye	20	433.388	433.388
Ertelenmiş Vergi Varlığı	35	-	-
Diğer Duran Varlıklar	26	782.082	7.277.860
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>196.293.939</b>	<b>172.144.278</b>

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.**  
**31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE**  
**FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇOLAR)**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe , Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.)

		<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
	<b><u>Dipnot</u></b>	<b>Bağımsız</b>	<b>Bağımsız</b>
	<b><u>Referansları</u></b>	<b>denetimden</b>	<b>denetimden</b>
		<b>geçmiş</b>	<b>geçmiş</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>36.507.898</b>	<b>21.019.607</b>
Finansal borçlar	8	14.343.394	9.611.364
Diğer Finansal Yükümlülükler	9	-	-
Ticari Borçlar	10	7.867.213	8.186.726
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	10-37	6.000	174.065
- Diğer Ticari Borçlar	10	7.861.213	8.012.661
Diğer Borçlar	11	679.134	186.653
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11-37	-	-
- Diğer Borçlar	11	679.134	186.653
Finans Sektörü Faal.den Borçlar	12	-	-
Devlet Teşvik ve Yardımları	21	-	-
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	35	-	-
Borç Karşılıkları	22-23	-	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	26	13.618.157	3.034.864
Devam Eden İnşaat Sözleşmelerinden Borçlar	15	-	-
(Ara toplam)		36.507.898	21.019.607
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara	34	-	-
İlişkin Yükümlülükler		-	-
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>45.747.111</b>	<b>43.086.786</b>
Finansal borçlar	8	40.229.434	30.164.820
Diğer Finansal Yükümlülükler	9	-	-
Ticari Borçlar	10	-	-
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	10-37	-	-
- Diğer Ticari Borçlar	10	-	-
Diğer Borçlar	11	-	5.215.602
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11-37	-	5.215.602
- Diğer Borçlar	11	-	-
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar	12	-	-
Devlet Teşvik ve Yardımları	21	-	-
Borç Karşılıkları	22-23	-	-
Kıdem Tazminatı Karşılığı	24	516.849	399.071
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	35	3.961.197	2.760.596
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	26	1.039.631	4.546.697
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>114.038.930</b>	<b>108.037.885</b>
Ödenmiş Sermaye	27	25.000.000	25.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	27	-	-
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)	27	-	-
Hisse Senedi İhraç Primleri	27	11.729.447	11.729.447
Finansal Yatırımlar Değer Artış Fonu	27	-	-
Değer Artış Fonları	27	78.287.120	78.287.120
Yabancı Para Çevrim Farkları	27	-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	27	243.597	243.597
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	27	(7.736.845)	(7.130.062)
Net Dönem Karı/Zararı	27	5.852.316	(606.783)
<b>Azınlık Payları</b>	27	663.295	514.565
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>196.293.939</b>	<b>172.144.278</b>

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.**  
**31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE**  
**FİNANSAL DURUM TABLOLARI (GELİR TABLOLARI)**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.)

		<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
	<b>Dipnot Referansları</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş</b>
<b>ESAS FAALİYET GELİRLERİ</b>			
Satış Gelirleri	28	34.302.946	40.003.085
Satışların Maliyeti(-)	28	22.171.052	25.672.275
<b>Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)</b>		<b>12.131.894</b>	<b>14.330.810</b>
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Gelirler	28	-	-
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Giderler (-)	28	-	-
<b>Finans Sektörü Faaliyetlerinden brüt kar (zarar)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>BRÜT KAR/ZARAR</b>		<b>12.131.894</b>	<b>14.330.810</b>
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	29	2.251.040	1.419.079
Genel Yönetim Giderleri (-)	29	4.754.711	5.704.824
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	29	-	-
Diğer Faaliyet Gelirleri	31	5.596.962	489.486
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	31	1.897.327	752.119
<b>FAALİYET KARI/ZARARI</b>		<b>8.825.778</b>	<b>6.944.274</b>
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zararlarındaki Paylar		-	-
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler	32	4.225.411	3.809.034
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)	33	6.553.217	12.792.138
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI</b>		<b>6.497.972</b>	<b>(2.038.830)</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri</b>		<b>(623.166)</b>	<b>1.457.354</b>
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	35	(38.202)	-
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	35	(584.964)	1.457.354
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>5.874.806</b>	<b>(581.476)</b>
<b>DURDURULAN FAALİYETLER</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı/Zararı</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>5.874.806</b>	<b>(581.476)</b>
<b>Diğer Kapsamlı Gelir:</b>			
Finansal Varlıklar Değer Artış Fonundaki Değişim	27	-	-
Duran Varlıklar Değer Artış Fonundaki Değişim	27	-	43.219.612
Finansal Riskten Korunma Fonundaki Değişim	27	-	-
Yabancı Para Çevrim Farklarındaki Değişim	27	-	-
Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar	27	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Ortaklıkların Diğer Kapsamlı Gelirlerinden Paylar	27	-	-
Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerine İlişkin Vergi Gelir/Giderleri	27	-	(4.120.375)
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)</b>			
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>5.874.806</b>	<b>38.517.762</b>
<b>Dönem Kar/Zararının Dağılımı</b>			
Azınlık Payları		22.490	25.307
Ana Ortaklık Payları		5.852.316	(606.783)
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>			
Azınlık Payları		22.490	25.307
Ana Ortaklık Payları		5.852.316	38.492.455
<b>Hisse Başına Kazanç</b>	36	<b>0,23</b>	<b>(0,02)</b>

İlişkideki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.