

**UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK
TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**1 OCAK – 30 EYLÜL 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

İÇİNDEKİLER**Sayfa**

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU			1-2
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU			3-4
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU			5-6
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU			7
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR			
NOT	1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	8-9
NOT	2	ARA DÖNEM KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR VE UYGULANAN MUHASEBE POLİTİKALARI	9-13
NOT	3	İŞLETME BİRLEŞMELERİ	13
NOT	4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13
NOT	5	FAALİYET BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	13-15
NOT	6	FİNANSAL YATIRIMLAR	15
NOT	7	FİNANSAL BORÇLAR	15-16
NOT	8	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	16
NOT	9	DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	16
NOT	10	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	17
NOT	11	ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	17
NOT	12	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	17
NOT	13	MADDİ DURAN VARLIKLAR	18-19
NOT	14	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	19
NOT	15	ŞEREFİYE	20
NOT	16	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	20
NOT	17	TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	20-22
NOT	18	DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	22
NOT	19	ÖZKAYNAKLAR	22-24
NOT	20	NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	24
NOT	21	DİĞER FAALİYETLERDEN GELİRLER VE GİDERLER	24-25
NOT	22	FİNANSMAN GELİRLERİ	25
NOT	23	FİNANSMAN GİDERLERİ	25
NOT	24	SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER	25-28
NOT	25	VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	28-29
NOT	26	HİSSE BAŞINA KAZANÇ	29
NOT	27	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	29-31
NOT	28	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	31-32
NOT	29	FİNANSAL ARAÇLAR	33-34
NOT	30	BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	34
NOT	31	FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, ANLAŞILABİLİR VE YORUMLANABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR	35

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2019
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		447.633.970	361.499.602
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	5.420.546	3.143.391
Finansal Yatırımlar	6	5.275.913	3.704.238
Ticari Alacaklar		1.031.469	893.580
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	8,27	485.266	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	8	546.203	893.580
Diğer Alacaklar		22.859.541	18.357.524
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	9,27	22.651.577	17.824.128
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	9	207.964	533.396
Stoklar		-	-
Peşin Ödenmiş Giderler	10	-	421.633
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		-	382.666
Diğer Dönen Varlıklar	18	3.835.350	119.202
ARA TOPLAM		38.422.819	27.022.234
 Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	24	409.211.151	334.477.368
 Duran Varlıklar		72.174.261	73.045.292
Diğer Alacaklar		5.224.005	5.277.558
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	9,27	5.178.961	5.178.961
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	9	45.044	98.597
İştirakler, Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	6	14.876.811	14.876.812
Maddi Duran Varlıklar	13	51.509.911	51.919.503
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	450.253	464.946
Şerefiye Dışındaki Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	113.281	44.767
Peşin Ödenmiş Giderler	10	-	461.706
TOPLAM VARLIKLAR		519.808.231	434.544.894

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
	Referansı	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		472.761.971	334.827.155
Diğer Finansal Yükümlülükler	7	12.071	33.256
Ticari Borçlar		1.199.486	1.308.761
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	8,27	452.588	444.781
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	8	746.898	863.980
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16	26.373	98.228
Diğer Borçlar		507	53.291
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	9,27	-	30.310
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	9	507	22.981
Ertelenmiş Gelirler	10	126.825	163.177
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	25	89.641	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	18	192.027	6.352
Ara Toplam		1.646.930	1.663.065
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlıklara İlişkin Yükümlülükler	24	471.115.041	333.164.090
Uzun Vadeli Yükümlülükler		2.608.870	2.749.854
Ertelenmiş Gelirler	10	12.092	14.133
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	25	2.596.778	2.735.721
ÖZKAYNAKLAR		44.437.390	96.967.885
Ana Ortaklığa Ait Öz kaynaklar		44.078.870	96.632.010
Ödenmiş Sermaye	19	25.000.000	25.000.000
Paylara İlişkin Primler / İskontolar	19	12.174.427	12.174.427
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar (+/-)		194.386.892	194.475.892
- <i>Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları</i>	19	194.461.105	194.995.506
- <i>Tanımlanmış Fayda Planlarının Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları</i>	19	(74.213)	(519.614)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	19	243.597	243.597
Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)		(135.661.973)	(130.124.681)
Dönem Net Karı/(Zararı)		(52.064.073)	(5.137.225)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		358.520	335.875
TOPLAM KAYNAKLAR		519.808.231	434.544.894

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak - 30 Eylül 2020	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Temmuz - 30 Eylül 2020	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak - 30 Eylül 2019	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Temmuz - 30 Eylül 2019
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	5	35.502.051	31.481.390	89.065.731	52.405.147
Satışların Maliyeti (-)	5	(26.556.021)	(18.962.217)	(58.876.437)	(27.077.017)
BRÜT KAR		8.946.030	12.519.173	30.189.294	25.328.130
Genel Yönetim Giderleri (-)	20	(3.878.868)	(1.818.427)	(7.114.698)	(4.296.301)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	20	(752.484)	(564.749)	(1.310.124)	(528.896)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)		-			
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	3.078.108	2.984.861	3.788.302	1.943.754
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	(1.495.973)	(1.114.953)	(1.469.148)	(330.126)
ESAS FAALİYET KARI		5.896.813	12.005.905	24.083.626	22.116.561
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		-			
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		-			
Öz kaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar		-			
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		5.896.813	12.005.905	24.083.626	22.116.561
Finansman Gelirleri	22	41.068.413	23.743.638	18.449.254	13.732.285
Finansman Giderleri (-)	23	(98.063.369)	(53.651.746)	(32.739.917)	(6.462.114)
VERGİ ÖNCESİ KAR/(ZARAR)		(51.098.143)	(17.902.203)	9.792.963	29.386.732
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri)/Geliri		(965.930)	(104.174)	(116.777)	279.089
Dönem Vergi (Gideri)/ Geliri	25	(642.206)	(89.373)	(381.909)	(85.704)
Ertelenmiş Vergi (Gideri)/ Geliri	25	(323.724)	(14.801)	265.132	364.793
DÖNEM KARI/(ZARARI)		(52.064.073)	(18.006.377)	9.676.186	29.665.821
DÖNEM KARI/(ZARARI) NİN DAĞILIMI					
Ana Ortaklık Payları		(52.086.718)	(18.013.118)	9.653.123	29.664.190
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		22.645	6.741	23.063	1.631

UTOPIYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak - 30 Eylül 2020	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Temmuz - 30 Eylül 2020	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak - 30 Eylül 2019	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Temmuz - 30 Eylül 2019
	Dipnot				
DÖNEM KARI/(ZARARI)		(52.064.073)	(18.006.377)	9.676.186	29.665.821
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER/(GİDERLER):					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		558.589	(530.028)	556.096	(63.758)
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/(Azalışları)	19	(534.401)	(1.587.278)		
Tanımlanmış Fayda Planlarının Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)	19	1.226.590	1.085.562	712.944	(81.740)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		(133.600)	(28.312)	(156.848)	17.982
<i>Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri</i>		<i>(133.600)</i>	<i>(28.312)</i>	<i>(156.848)</i>	<i>17.982</i>
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		-	-	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkları					
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		558.589	(530.028)	556.096	(63.758)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		(51.505.484)	(18.536.405)	10.232.282	29.602.063
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		22.645	6.741	23.063	1.631
Ana Ortaklık Payı		(51.528.129)	(18.543.146)	10.209.219	29.600.432

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOSU
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem
	Dipnot Ref.	01.01.2020 - 30.09.2020	01.01.2019 - 30.09.2019
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		3.682.642	45.533.464
Dönem Karı (Zararı)		-52.064.073	9.676.186
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-52.064.073	9.676.186
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		39.160.430	20.849.443
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	14-15	2.552.066	8.515.980
Banka Kredilerinden Kaynaklanan Kur Farkları ile İlgili Düzeltmeler		38.401.250	-
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-1.391.957	295.566
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	21	-1.218.433	295.566
Diğer Değer Düşüklükleri (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	21	-173.524	-
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-1.075.183	1.109.371
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		-1.075.183	1.109.371
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	23	-135.540	3.129.389
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		-	-2.214.756
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		-135.540	5.359.651
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri		-	351.652
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri		-	-367.158
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		-	7.487.751
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		-	116.777
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		809.794	194.609
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		16.586.285	15.230.902
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)			-1.242.665
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-27.965.765	-20.241.002
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	8	-27.965.765	-20.241.002
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	9	-4.448.464	6.488.564
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-	6.497.768
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-4.448.464	-9.204
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-1.977.787	-2.758.730
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	10	-33.860.881	-44.617.249

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.**30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM****ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOSU**

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

Diğer Varlıklardaki Artış Azalış	18	-3.261.932	-
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		1.807.543	6.406.180
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	8	1.807.543	6.406.180
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		-	396.497
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-	-13.896
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		-	-13.896
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	10	83.528.807	77.637.175
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		2.764.764	-6.823.973
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		-	-1.862.745
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	9	2.764.764	-4.961.228
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		3.682.642	45.756.532
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-	-223.068
B-YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-9.897.911	-16.673.697
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	14	-9.897.911	-19.488.337
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	14	-9.897.911	-19.488.337
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		-	2.814.640
C-FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		8.492.424	-27.201.647
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		31.678.957	57.761.136
Kredilerden Nakit Girişleri	7	31.678.957	57.761.136
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-23.186.533	-81.320.272
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-23.186.533	-81.320.272
Ödenen Faiz			-3.662.834
Alınan Faiz		-	20.323
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		2.277.155	1.658.120
D-DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		3.143.391	1.965.469
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		5.420.546	3.623.589

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş Sermaye	Pay İhraç Primleri/ İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Duran Varlık Değer Artış Fonu	Kardan Ayrılan kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
			Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ Kayıpları			Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı			
1 Ocak 2019 itibarıyla bakiye	25.000.000	12.174.427	-522.485	198.617.327	243.597	-93.204.633	-40.541.870	101.766.363	308.417	102.074.780
								0		
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)			556.096				9.653.123	10.209.220	23.063	10.232.283
Net Dönem Karı/Zararı							9.653.123	9.653.123	23.063	9.676.186
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)			556.096					556.096		556.096
Transferler				-3.499.411		-37.042.459	40.541.870			0
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış Azalış								0	0	0
30 Eylül 2019 itibarıyla bakiye	25.000.000	12.174.427	33.611	195.117.916	243.597	-130.247.092	9.653.123	111.975.583	331.480	112.307.063
								0		
1 Ocak 2020 itibarıyla bakiye	25.000.000	12.174.427	-519.614	194.995.506	243.597	-130.124.681	-130.124.681	-28.355.446	335.875	-28.019.571
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-			-				22.645	22.645
Net Dönem Karı/Zararı	-	-			-		-52.064.073	-52.064.073		-52.064.073
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	445.401		-	-		445.401	0	445.401
Transferler	-	-		-534.401	-	-5.537.292	130.124.681	124.052.988		124.052.988
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış Azalış	-	-			-					
30 Eylül 2020 itibarıyla bakiye	25.000.000	12.174.427	-74.213	194.461.105	243.597	-135.661.973	-52.064.073	44.078.870	358.520	44.437.390

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARI İLE ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 1- ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Ütopya Turizm İnşaat İşletmecilik Ticaret A.Ş. ('Şirket') 1990 yılında Ankara'da kurulmuş olup, faaliyetleri esnasında özellikle altyapı projeleri olmak üzere inşaat alanında faaliyet göstermiştir. Şirket daha sonraki 2007 yılı içinde faaliyete geçirdiği şubesi statüsündeki Utopia World Otel ile turizm sektörüne girmiştir. Utopia World Otel, Alanya' da 105 dönüm arazi üzerine kurulu, içerisinde 15.000 m²Aquapark alanı ve helikopter pistinin bulunduğu 5 yıldızlı tatil kompleksidir.

Şirketin merkezi Çankaya Mahallesi Çankaya Cad. No:28/5 Çankaya/Ankara adresindedir.

Şirketin şubesi, Utopia World Otel, Kargıcak Beldesi-Alanya/ANTALYA adresindedir.

Şirketin, 30.09.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı şöyledir.

	30.09.2020		31.12.2019	
	%	Tutar	%	Tutar
Zekai Dursun	52,00%	13.000.000	52,00%	13.000.000
Zeynep Didem Petekkaya	1,60%	400.000	1,60%	400.000
Nejat Recai Dursun	3,20%	800.000	3,20%	800.000
Ayşegül Dursun	1,60%	400.000	1,60%	400.000
Süheyla Dursun	0,80%	200.000	0,80%	200.000
Mine Lök Beyaz	0,80%	200.000	0,80%	200.000
Halka Açık Kısım	40,00%	10.000.000	40,00%	10.000.000
SERMAYE		25.000.000	%	25.000.000

Şirketin merkez ve şubede aşağıda belirtilen dönemler içerisinde çalışan dönem sonu personel sayısı şöyledir.

<u>Dönemler</u>	<u>Toplam</u>
30.09.2020	415
31.12.2019	433

Grup Ana Ortaklığının Faaliyet Alanları

Ana ortaklık konumundaki Utopya Turizm İnşaat İşletmecilik Ticaret A.Ş. İnşaat ve Otel İşletmeciliği alanlarında faaliyet göstermektedir.

Ana Ortaklığın kuruluşundan bugüne kadar yapımını üstlendiği başlıca projeler

- Bartın Kanalizasyon İnşaatı
- Kozaevler Yapı Kooperatifi Kat Karşılığı Konut İnşaatı (Ankara)
- Maltepe Yeraltı Otopark ve Ticaret Merkezi (Ankara)
- Utopia World Otel ve Tatil Köyü (Alanya)
- Karasu Kanalizasyon İnşaatı (Sakarya)
- Şırnak Merkez İçmesuyu İnşaatı
- Kastamonu İçmesuyu İnşaatı
- Safranbolu İçmesuyu İnşaatı
- Develi İçmesuyu İnşaatı (Kayseri)
- Talas İçmesuyu İnşaatı (Erciyes)
- Nizip İçmesuyu İnşaatı (Gaziantep)
- Nurdağ İçmesuyu İnşaatı (Gaziantep)

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

- Taşucu İçmesuyu İnşaatı (İçel)
- Mordoğan Tatil Köyü (İzmir)
- İstanbul Caddesi (Soydaşlar S. Akköprü) Pissu ve Yağmur Kolektör İnşaatı (Ankara)
- Alancuma Prefabrik Geç.İsk.Böl.Kanal İnşaatı (Sakarya)
- Milli Eğitim Bakanlığı, Yatırım Tes. Daire Başkanlığı; Ders Aletleri Yapım Merkezi İkmal İnşaatı (Hasanoğlu, Ankara)
- Bayındırlık ve İskan Bakanlığı; Giresun Merkez Hükmet Konağı İnşaatı
- Altındağ Belediye Başkanlığı; Arsa Payı Kat Karşılığı İş Merkezi İnşaatı (Ankara)
- S.S Taşucu Konut Yapı Kooperatifi; 402 Konut İnşaatı (Mersin)

Bağlı Ortaklıklar

Utopya Turizm İnşaat İşletmecilik Ticaret A.Ş.’ nin bağlı ortakları aşağıdaki gibidir. Konsolide Finansal Tablolar sunma amacıyla bundan böyle ‘Grup’ veya ‘Şirket’ Olarak adlandırılacaklardır. 30.09.2020 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolarda Isparta Elektrik Üretim A.Ş. tam konsolidasyon yöntemiyle konsolidasyona dahil edilmiştir.

Şirket İsmi	Faaliyet Alanı	30.09.2020		31.12.2019	
		Sermayesi (TL)	İştirak Oranı %	Sermayesi (TL)	İştirak Oranı %
Isparta Elektrik Üretim A.Ş.	Elektrik Üretimi ve Satımı	10.000.000	99,00	10.000.000	99,00
*Zedur İnş. Tur. Sey. ve Acent. Men. Yay. Yapım Tic. Ltd. Şti.	Menajerlik ve Turizm Seyahat Acenteliği	10.000.000	94,50	10.000.000	94,50

Şirketin bağlı ortaklıklarından;

Zedur İnşaat Turizm Seyahat ve Acentecilik Menajerlik Yayın Yapım Ticaret Ltd. Şti., Çankaya Mahallesi Çankaya Cad. No:28/5 Çankaya/Ankara adresinde faaliyet göstermektedir. Şirketin ana faaliyet konusu turizm seyahat acenteliği işi yapmaktır.

*Zedur İnşaat Turizm Seyahat ve Acentecilik Menajerlik Yayın Yapım Ticaret Ltd. Şti. gayri faal hale geldiğinden dolayı nakit akışı sağlayamayacağı değerlendirilmiş 31.03.2018 tarihi itibarı ile ve sonraki konsolide finansal tablolardan çıkartılmıştır.

Isparta Elektrik Üretim A.Ş.’ nin, 14 Aralık 2012 tarihinde Utopya Grubuna katılmasına karar verildiği, devir ve tescil işlemlerinin 24 Ocak 2013 tarihinde tamamlandığı ve 30 Ocak 2013 tarih ve 8247 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlandığı görülmüştür. Isparta Elektrik Üretim A.Ş.’ nin merkez adresi “Çankaya Mahallesi Çankaya Cad. No:28/5” Çankaya/Ankara olarak değiştirilmiştir. Şirketin faaliyet konusu Isparta İli sınırları içerisinde bulunan Çukurçayı Hidroelektrik Santralinden elektrik üretimi yapmak ve satmaktır.

Konsolide finansal tabloların onaylanması:

01 Ocak- 30 Eylül 2020 dönemine ait ara dönem özet konsolide finansal tablolar yönetim kurulu tarafından 9 Kasım 2020 tarihinde onaylanmış ve yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul ve belirli düzenleyici kurullar yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları değiştirme hakkına sahiptir.

NOT 2- ARA DÖNEM KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1 Uygulanan Muhasebe Standartları

İlişikteki ara dönem özet konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") esas alınmıştır. TMS'ler; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir.

Şirket, 30 Eylül 2020 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet konsolide finansal tablolarını SPK'nın Seri: XII, 14.1 No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34, "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet konsolide finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

İşletmeler, TMS 34 standardına uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet konsolide finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

Şirket'in ara dönem özet konsolide finansal tabloları yıl sonu finansal tablolarını içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihli finansal tabloları ile beraber okunmalıdır.

Şirket ve Türkiye'de kayıtlı olan ve iştirakleri muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Konsolide özet finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TMS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Şirket'in fonksiyonel para birimi TL'dir ve 30 Eylül 2020 tarihinde sona eren ara döneme ait konsolide özet finansal tablolar ("TL") olarak sunulmuştur.

2.1.2. Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı Kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve finansal tablolarını SPK Tebliğ hükümlerine uygun olarak hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren, KGK tarafından yayımlanmış 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS 29") uygulanmamıştır.

2.1.3. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in cari dönem özet konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem özet konsolide finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır.

2.1.4 Yeni düzenlenmiş standartlar ve yorumlar

a. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

- **TFRS 9, “Finansal araçlar’daki değişiklikler”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik iki konuya açıklık getirmiştir: bir finansal varlığın sadece anapara ve anaparaya ilişkin faizi temsil edip etmediği dikkate alınırken, erken ödenen bedelin hem negatif hem de pozitif nakit akışları olabileceği ve itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın TMS 39’dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.
- **TMS 28, “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar’daki değişiklikler”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştireceklerini açıklığa kavuşturmuştur.
- **TFRS 16, “Kiralama işlemleri”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, ‘Müşteri sözleşmelerinden hasılat’ standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikle kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16’ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK’nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. Bu durumda, yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralayanlar arasında birtakım değerlendirmelere neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16’ya göre bir sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.

Şirket 1 Ocak 2019 ve bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olan TFRS-16 Kiralamalar standardına ilişkin hükümleri değerlendirmiştir. Kolaylaştırıcı uygulamalardan yararlanmıştır.

Şirket’in Antalya İli, Alanya İlçesi, Kargıcak Beldesi Karagedik mevkiinde mülkiyeti ormana ait 136.000 m2 yüzölçümlü Karagedik Devlet Ormanından **105.300 m2**’lik ormanlık sahada 400 yataklı 5 yıldızlı tatil köyü yapımı için 49 yıl süreli izni mevcuttur.

15.7.2005- 15.7.2054 tarihleri arasında geçerli olan yıllık kira ödeme yükümlülüğü mevcuttur. Ancak konu ile ilgili Otel’in satış sürecinde olması, (1 yıldan uzun olan kira yükümlülüğünün satış ile birlikte yeni satın alacak olan Şirket’e devredilecek olması), satış amaçlı duran varlıklar gurubunda sınıflanması nedeniyle, uzun vadeli kira varlık ve yükümlülüğü finansal tablolara alınmamıştır.

- **TFRS Yorum 23, “Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının

uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12'ye göre değil TMS 37 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir. Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığının bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir.

- 2015-2017 yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2019 ve sonrası yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:
 - TFRS 3 'İşletme Birleşmeleri', kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçer.
 - TFRS 11 'Müşterek Anlaşmalar', müşterek kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçmez.
 - TMS 12 'Gelir Vergileri', işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerini aynı şekilde muhasebeleştirir.
 - TMS 23 'Borçlanma Maliyetleri, bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir.
- **TMS 19 'Çalışanlara Sağlanan Faydalar'**, planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme ile ilgili iyileştirmeler; 1 Ocak 2019 ve sonrasında olan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri gerektirir:
 - Planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net faizi belirlemek için güncel varsayımların kullanılması;
 - Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın finansal tablolara alınması.

b. 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla yayımlanmış 2020 ve sonraki dönemlerde yürürlüğe girecek standartlar ve değişiklikler

- **TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 "Finansal Tabloların Sunuluşu" ve TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar" daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS'lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:
 - i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı
 - ii) önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve
 - iii) önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1 'deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi
- **TFRS 3'teki değişiklikler – işletme tanımı;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır.
- **TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 'deki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu;** 1 Ocak 2020

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARI İLE ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkinsizliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir.

- **TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”;** 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

Grup, UMS 21 ‘Kur Değişimlerinin Etkileri’ standardı gereğince yabancı para işlemlerini, yabancı para ile fonksiyonel olan para birimi arasındaki işlem tarihindeki spot kur uygulanmak suretiyle bulunan tutar üzerinden fonksiyonel para birimi cinsinden kayıtlara almaktadır. 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla geçerli olan ve T.C. Merkez Bankası tarafından yayınlanan yabancı para birimlerinin kapanış kurları aşağıda belirtilmiştir.

Döviz Türü	30.09.2020		31.12.2019	
	Döviz Alış	Efektif Alış	Döviz Alış	Efektif Alış
USD	7,8080	7,8025	5,9402	5,9360
AVRO	9,1281	9,1217	6,6506	6,6459
GBP	10,0309	10,0239	7,7765	7,7711
CHF	8,4413	8,4286	6,0932	6,0841

NOT 3- İŞLETME BİRLEŞMELERİ

30.09.2020 itibarıyla yoktur.

NOT 4- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30.09.2020	31.12.2019
Kasa	12.222	101.743
Bankadaki nakit	4.811.640	2.690.402
Vadesiz mevduatlar	4.811.640	2.690.402
Diğer hazır varlıklar	596.684	351.246
	5.420.546	3.143.391

NOT 5- FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA

Şirketin Turizm Gelirleri, Alanya İlçesi Kargıcak Köyü Mevkiinde bulunan 5 Yıldızlı Otel Kompleksi Gelirlerinden oluşmaktadır. Grubun hasılatına ilişkin detay bilgiler aşağıda ve dipnot 27 de açıklanmıştır

Faaliyet bölümü, bir işletmenin;

- (a) Hasılat elde edebildiği ve harcama yapabildiği (aynı işletmenin diğer kısımları ile yapılan işlemlere ilişkin hasılat ve giderler de dahil olmak üzere) işletme faaliyetlerinde bulunan,
 - (b) Faaliyet sonuçlarının bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümün performansının değerlendirilmesi amacıyla işletmenin faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından düzenli olarak gözden geçirildiği ve
 - (c) Hakkında ayrı finansal bilgilerin mevcut olduğu bir kısmını ifade etmektedir.
- Raporlanabilir Bölümler;
Şirket, her bir faaliyet bölümüne ilişkin aşağıdaki bilgiler ayrı olarak raporlar;

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

- (i) Yukarıdaki paragraflara (a,b ve c paragrafları) uygun olarak belirlenmiş olanları veya ilgili bölümlerin iki veya daha fazlasının bir araya getirilmesinden elde edilen sonuçları ve
- (ii) Aşağıdaki sayısal alt sınırlar maddesinde sunulan eşik değerleri geçenleri ayrı olarak raporlamaktadır.

Sayısal Alt Sınırlar; Şirket, aşağıdaki sayısal alt sınırlarından herhangi birini karşılayan faaliyet bölümüne ilişkin bilgiyi ayrı raporlar,

- (a) İşletme dışı müşterilere yapılan satışlar ve bölümler arası satışlar veya transferler de dahil olmak üzere raporlanan hasılatının, işletme içi ve dışı tüm faaliyet bölümlerinin toplam hasılatın %10'unu veya daha fazlasını oluşturması,
- (b) Raporlanan karının ve zararının mutlak tutarlarını zarar bildirmemiş olan tüm faaliyet bölümlerinin birleştirilerek raporlanmış zararının mutlak rakamlarla %10'u veya daha fazla olması,
- (c) Varlıklarının, tüm faaliyet bölümlerinin toplam varlıklarının %10'u veya daha fazlası olması.

Grup' un ana faaliyet konusu otel işletmeciliği ve elektrik enerjisi üretimidir (HES). Grup hasılatının turizm gelirleri, Alanya İlçesi Kargıcak Köyü Mevkiinde bulunan 5 yıldızlı otel kompleksi faaliyetlerinden, elektrik enerjisi üretim gelirleri ise bağlı ortaklıklarından Isparta Elektrik Üretim A.Ş.' nin HES gelirlerinden oluşmaktadır.

1 Ocak- 30 Eylül 2020

	Turizm	Elektrik Üretim	Toplam
Satış Gelirleri	30.995.776	4.506.274	35.502.051
Satışların Maliyeti(-)	(24.990.348)	(1.565.673)	(26.556.021)
BRÜT KAR	6.005.428	2.940.602	8.946.030
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(752.484)	0	(752.484)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(3.795.124)	(83.743)	(3.878.868)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	0	0	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	3.077.932	177	3.078.108
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(1.495.973)	0	(1.495.973)
FAALİYET KARI/ZARARI	3.039.779	2.857.036	5.896.814
Finansal Gelirler	41.055.111	13.302	41.068.413
Finansal Giderler (-)	(97.988.706)	(74.663)	(98.063.369)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	(53.893.816)	2.795.675	(51.098.141)

1 Ocak- 30 Eylül 2019

	Turizm	Elektrik Üretim	Toplam
Satış Gelirleri	84.379.357	4.686.374	89.065.731
Satışların Maliyeti(-)	(56.774.420)	(2.102.017)	(58.876.437)
BRÜT KAR	27.604.938	2.584.356	30.189.294
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(1.310.124)		(1.310.124)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(7.037.843)	(76.854)	(7.114.698)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	3.788.302	-	3.788.302
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(1.416.754)	(52.394)	(1.469.148)
FAALİYET KARI	21.628.519	2.455.108	24.083.627
Finansal Gelirler	18.428.931	20.323	18.449.254
Finansal Giderler (-)	(32.737.460)	(2.457)	(32.739.917)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	7.319.989	2.472.974	9.792.963

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARI İLE ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT 6- FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

	30.09.2020	31.12.2019
Bankalardan Bloke Mevduat	5.275.913	3.704.238
Toplam	5.275.913	3.704.238

İştirakler, Bağlı Ortaklıklardan Yatırımlar

	Hisse Oranı %	30.09.2020	31.12.2019
Antalya Güç Birliği Holding	20,00%	46.561	46.561
Çağ 1 Yapı İnş.turz.Madencilik Tic ve San. A.Ş. (*)	19,00%	5.380.000	5.380.000
Zedur İnşaat Turizm Ticaret Ltd.Şti. (**)	94,50%	9.450.250	9.450.250
Toplam		14.876.811	14.876.811

(*) Şirketin %19 oranında ortak olduğu Çağ 1 Yapı A.Ş. Maltepe AVM' nin mülkiyetinin %43,23' üne sahiptir. Mülkiyetin kalan % 56,77 oranına sahip olan İlbank A.Ş. söz konusu hisselerini Çankaya Belediyesine satmıştır. Diğer ortak Çağ 1 Yapı A.Ş.' de kendi hisselerini satmak üzere Çankaya Belediyesi ile görüşmelere devam etmektedir. Bu konu ile ilgili olarak 03.04.2013 tarihinde KAP' a özel durum açıklaması ile duyurulmuştur. İştirak olan Çağ 1 Yapı A.Ş.' nin devamlı bir ticari faaliyetinin olmaması, Çağ 1 Yapı A.Ş.'nin Ortakları tarafından finanse edilmesi ve Grup' un İştirak Yönetiminde yer almaması sebebiyle Grup'un yönetiminde etkinliğe sahip olmadığı kanaatine varılmış ve Öz kaynak Yöntemiyle değerlendirilmiştir

(**)Zedur İnşaat Turizm Seyahat ve Acentecilik Menajerlik Yayın Yapım Ticaret Ltd. Şti. gayri faal hale geldiğinden dolayı nakit akışı sağlayamayacağı değerlendirilmiş 31.03.2018 tarihi itibari ile ve sonraki konsolide finansal tablolardan çıkartılmıştır.

NOT 7- FİNANSAL BORÇLAR

Finansal Borçlar	30.09.2020	31.12.2019
Diğer Finansal Yükümlülükler	12.071	33.256
	12.071	33.256

Kısa Vadeli Banka Kredileri:

		<u>Orijinal Para Cinsi</u>		<u>TL Karşılığı</u>		<u>Ortalama Faiz Oranı</u>	
		30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019
Banka Kredileri/TL	TL	22.055.346	1.768.811	22.055.346	1.768.811	10,00%	12,44%
Banka Kredileri/AVRO	AVRO	3.046.545	5.787.546	27.809.168	38.490.652	5,00%	6,27%
	TOPLAM			49.864.514	40.259.463		

Uzun Vadeli Banka Kredileri:

		<u>Orijinal Para Cinsi</u>		<u>TL Karşılığı</u>		<u>Ortalama Faiz Oranı</u>	
		30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019
Banka Kredileri/TL	TL	7.010.376	2.181.358	7.010.376	2.181.358	10,00%	12,44%
Banka Kredileri/AVRO	AVRO	13.150.000	13.150.000	120.034.515	87.455.390	5,00%	6,27%
	TOPLAM			127.044.891	89.636.748		

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

Krediler Vadeleri

VADE YILI	TL	AVRO	TL KARŞILIĞI	TOPLAM
2021	22.055.346 TL	5.546.545 EUR	50.629.417 TL	72.684.764 TL
2022	2.450.216 TL	2.600.000 EUR	23.733.060 TL	26.183.276 TL
2023	4.560.160 TL	2.750.000 EUR	25.102.275 TL	29.662.435 TL
2024	-	2.900.000 EUR	26.471.490 TL	26.471.490 TL
2025	-	2.400.000 EUR	21.907.440 TL	21.907.440 TL
TOPLAM	29.065.722 TL	16.196.545 EUR		176.909.405 TL

NOT 8- TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Ticari Alacaklar

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	30.09.2020	31.12.2019
Ticari Alacaklar	-	723.966
Alacak Senetleri	537.883	169.614
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	485.266	-
Şüpheli Ticari Alacaklar	7.543.928	8.353.721
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(7.543.928)	(8.353.721)
Gelir Tahakkukları	8.320	-
	1.031.469	893.580

Ticari Borçlar

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30.09.2020	31.12.2019
Ticari Borçlar	737.537	863.980
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	452.588	444.781
Gider Tahakkukları	9.361	
	1.199.486	1.308.761

NOT 9- DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	30.09.2020	31.12.2019
Diğer Çeşitli Alacaklar	187.416	161.373
Verilen Depozito Ve Teminatlar	20.549	372.023
İlişkili Taraflardan Ticari Olmayan Alacaklar	22.651.576	17.824.128
	22.859.541	18.357.524

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	30.09.2020	31.12.2019
Verilen Depozito Ve Teminatlar	45.044	98.597
İlişkili Taraflardan Ticari Olmayan Alacaklar	5.178.961	5.178.961
	5.224.005	5.277.558

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	30.09.2020	31.12.2019
İlişkili Taraflara Ticari Olmayan Borçlar	-	30.310
Diğer Çeşitli Borçlar (Net)	507	22.981
	507	53.291

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT 10- PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30.09.2020	31.12.2019
Verilen Avanslar	-	155.153
Gelecek Aylara Ait Giderler	-	266.480
	-	421.633
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30.09.2020	31.12.2019
Verilen Avanslar	-	461.706
	-	461.706
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30.09.2020	31.12.2019
Üçüncü Taraflardan Alınan Sipariş Avansları	99.913	110.773
Gelecek Aylara Ait Gelirler	26.912	52.404
	126.825	163.177
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30.09.2020	31.12.2019
Gelecek Yıllara Ait Gelirler	12.092	14.133
	12.092	14.133

NOT 11- ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

30.09.2020 itibarıyla yoktur.

NOT 12- YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	01.01.2020	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	Konsolidasyon Değişiklik(*)	30.09.2020
Arazi ve Arsalar		-	-	-		
Binalar	464.946	-	-	(14.653)	-	450.253
	464.946	-	-	(14.653)	-	450.253
	01.01.2019	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	Konsolidasyon Değişiklik(*)	31.12.2019
Arazi ve Arsalar	-	-	-	-	-	0
Binalar	464.946	-	-	-	-	464.946
	464.946	-	-	-		464.946

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabında yer alan varlıklar aşağıda tablo halinde gösterilmiştir.

Açıklama	Cinsi	Tutar
Ankara Birlik 4/9	Dükkan	227.481
Ankara Birlik 4/10	Dükkan	222.772
Toplam		450.253

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARI İLE ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT 13- MADDİ DURAN VARLIKLAR

<u>Maliyetler</u>	<u>1.01.2020</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>Transfer</u>	<u>Satış Amacı Sınıflandırılan M.D.V (****)</u>	<u>30.09.2020</u>
Arazi ve Arsalar	17.027.040				-	17.027.040
Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri	18.131.526	1.874.233			-12.609.427	7.396.332
Binalar	38.254.121	3.239.247	-		-39.771.874	1.721.494
Makine, tesis ve cihazlar	8.582.706	8.300			-1.633.276	6.957.730
Taşıtlar	1.520.255	12.712	-119.171		-1.210.346	203.450
Demirbaşlar	26.879.060	1.569.698			-26.758.536	1.690.222
Yapılmakta Olan Yatırımlar	111.051	1.220.837			-1.331.888	0
Utopya World Otel Değer Artışı (**)	209.238.263				-209.238.263	0
Çukurçayı HES Değer Artışı (***)	30.029.125					30.029.125
Özel Maliyetler	--	423.054				423.054
	349.773.147	8.348.081	-119.171	0	-292.553.610	65.448.447

<u>Birikmiş Amortismanlar</u>	<u>1.01.2020</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>Transfer</u>	<u>Satış Amacı Sınıflandırılan M.D.V (****)</u>	<u>30.09.2020</u>
Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri	6.788.376	273.997			-4.050.156	3.012.217
Binalar	9.968.599	560.608			-9.987.965	541.242
Makine, tesis ve cihazlar	8.181.395	15.690			-1.285.925	6.911.160
Taşıtlar	1.102.802	26.735	-85.238		-765.230	279.069
Demirbaşlar	20.351.904	135.635			-19.170.327	1.317.212
Yeniden Değerleme Amortismanları	10.464.671	--			-8.611.189	1.853.482
Özel Maliyetler		24.154				24.154
	56.857.747	1.036.819	-85.238	0	-43.870.792	13.938.536
Net Kayıtlı Değeri	292.915.400	7.311.262	-33.933	0	-248.682.818	51.509.911

<u>Maliyetler</u>	<u>1.01.2019</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>Transfer</u>	<u>Satış Amacı Sınıflandırılan M.D.V (****)</u>	<u>31.12.2019</u>
Arazi ve Arsalar	906.000	16.121.040	-	-	-	17.027.040
Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri	18.131.526	-	-	-	(10.887.094)	7.244.432
Binalar	38.254.121	-	-	-	(36.754.121)	1.500.000
Makine, tesis ve cihazlar	8.582.706	-	-	-	(1.593.110)	6.989.596
Taşıtlar	1.248.025	272.230	-	-	(1.303.367)	216.888
Demirbaşlar	23.835.500	3.043.560	-	-	(25.134.425)	1.744.635
Yapılmakta Olan Yatırımlar	-	111.051	-	-	-	111.051
Utopya World Otel Değer Artışı (**)	209.238.263	-	-	-	(209.238.263)	-
Çukurçayı HES Değer Artışı (***)	30.029.125	-	-	-	-	30.029.125
	330.225.266	19.547.881	-	-	(284.910.380)	64.862.766

<u>Birikmiş Amortismanlar</u>	<u>1.01.2019</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>Transfer</u>	<u>Satış Amacı Sınıflandırılan M.D.V (****)</u>	<u>31.12.2019</u>
Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri	5.878.169	910.207	-	-	(4.050.156)	2.738.220
Binalar	9.132.283	836.316	-	-	(9.987.965)	(19.366)
Makine, tesis ve cihazlar	7.702.195	479.200	-	-	(1.285.925)	6.895.470
Taşıtlar	927.541	175.261	-	-	(808.923)	293.879
Demirbaşlar	17.595.337	2.756.567	-	-	(19.170.327)	1.181.577
Yeniden Değerleme Amortismanları	6.095.755	4.368.916	-	-	(8.611.189)	1.853.482
	47.331.280	9.526.467	-	-	(43.914.485)	12.943.262

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARI İLE ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

Net Kayıtlı Değeri	282.893.986	10.021.414	-	-	(240.995.895)	51.919.503
---------------------------	--------------------	-------------------	----------	----------	----------------------	-------------------

NOT 14- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

<u>Maliyetler</u>	<u>1.01.2020</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Cıkışlar</u>	<u>Satış Amacı Sınıflandırılan M.D.V (****)</u>	<u>Konsolidasyon Değişiklik(*)</u>	<u>31.09.2020</u>
Haklar	555.600	--	--	--	--	555.600
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	51.335	--	--	-51.335	--	--
	606.935	--	--	-51.335	--	555.600

<u>Birikmiş amortismanlar</u>	<u>1.01.2020</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Cıkışlar</u>	<u>Satış Amacı Sınıflandırılan M.D.V (****)</u>	<u>Konsolidasyon Değişiklik(*)</u>	<u>31.09.2020</u>
Haklar	-510.833	68.514	--	-	--	-442.319
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-51.335	--	--	51.335	--	--
	-562.168	68.514	--	51.335	--	-442.319
			--		--	
Net Kayıtlı Değeri	44.767	68.514	--	--	--	113.281

<u>Maliyetler</u>	<u>1.01.2019</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Cıkışlar</u>	<u>Transfer</u>	<u>Konsolidasyon Değişiklik(*)</u>	<u>31.12.2019</u>
Haklar	555.600	-	-	-	-	555.600
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	51.335	-	-	-	-	51.335
	606.935	-	-	-	-	606.935

<u>Birikmiş amortismanlar</u>	<u>1.01.2019</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Cıkışlar</u>	<u>Transfer</u>	<u>Konsolidasyon Değişiklik(*)</u>	<u>31.12.2019</u>
Haklar	(473.830)	(37.003)	-	-	-	(510.833)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(51.335)	-	-	-	-	(51.335)
	(525.165)	(37.003)	-	-	-	(562.168)

Net Kayıtlı Değeri	81.770	(37.003)	-	-	-	44.767
---------------------------	---------------	-----------------	----------	----------	----------	---------------

NOT 15- ŞEREFİYE

Yoktur.

NOT 16- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

<u>Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar:</u>	<u>30.09.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Personle Ödenecek Ücretler	-	63.640
Ödenecek Sosyal Güvenlik Primleri	26.733	10.904
Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş SSK Vergi Ve Diğer Yükümlülükler	-	23.684
	26.733	98.228

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

Kıdem Tazminatı Karşılığının Hareket Tablosu:

	30.09.2020	31.12.2019
1 Ocak İtibarıyla Karşılık	2.930.452	2.379.726
Hizmet Maliyeti	1.340.217	645.403
Faiz Maliyeti	197.806	362.790
Ödenen Kıdem Tazminatları	-	(453.785)
Aktüeryal Kayıp / Kazanç	(556.751)	(3.681)
31 Aralık İtibarıyla Karşılık	3.911.724	2.930.453

Kullanılmamış İzin Karşılıkları:

	30.09.2020	31.12.2019
Kullanılmamış İzin Karşılıkları	212.001	118.090
	212.001	118.090

NOT 17- TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a-) Şirketin aktif değerleri üzerindeki mevcut bulunan ipotekler:

30.09.2020					
Açıklama	İpotek Derecesi	Ne İçin Verildiği	İpotek Tes.Tarihi	Cinsi	Orijinal Tutarı
Alanya Kargıcak 192 Ada/1 Parsel	1. Der.	Kredi Tem.	30.04.2015	Otel	250.000.000 TL
Alanya Kargıcak 192 Ada/1 Parsel	2. Der.	Kredi Tem.	30.06.2017	Otel	5.000.000 EUR
İstanbul/Kadıköy Ada 356/43 parsel	2.Der.	Kredi Tem.	3.11.2011	Daire	400.000 EUR
İstanbul/Kadıköy Ada 356/43 parsel	2.Der.	Kredi Tem.	3.11.2011	Daire	1.000.000 TL
İstanbul/Kadıköy Ada 356/43 parsel	2.Der.	Kredi Tem.	3.11.2017	Daire	500.000 TL
Ankara Çankaya 26111 Ada/2Parsel 9 no.lu	1. Der.	Kredi Tem.	5.12.2006	Dükkan	500.000 TL
Ankara Çankaya 26111 Ada/2Parsel 9 no.lu	2.Der.	Kredi Tem.	23.06.2008	Dükkan	300.000 TL
Ankara Çankaya 26111 Ada/2Parsel 9 no.lu	3. Der	Kredi Tem.	18.08.2011	Dükkan	500.000 TL
Ankara Çankaya 26111 Ada/2Parsel 10.no.lu	1. Der.	Kredi Tem.	10.06.2011	Dükkan	500.000 TL
Ankara Çankaya 26111 Ada/2Parsel 10. no.lu	2.Der.	Kredi Tem.	10.06.2011	Dükkan	250.000 EUR
TL Cinsinden Toplam					

b-) Şirketin Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu Teminat Mektupları:

30.09.2020							
	Başlangıç	Bitiş	Veriliş	Para		Veren	Verilen
Cinsi	Tarihi	Tarihi	Nedeni	Birimi	Tutarı	Banka	Yer
Teminat M.	8.04.2004	süresiz	Aski Genel Müdürlüğü	TL	2.000 TL	Şekerbank	Aski
Teminat M.	19.02.2015	süresiz	Personel Alacak Davası	TL	17.643 TL	İş Bankası	Alanya 3. İcra Dai
Teminat M.	15.07.2014	süresiz	Orman Bakanlığı	TL	3.444.156 TL	Vakıflar B.	Orman Bakanlığı
Teminat M.	18.12.2016	süresiz	Orman Bakanlığı	TL	65.531 TL	Vakıflar B.	Orman Bakanlığı
Teminat M.	22.02.2017	süresiz	Sgk Borçları	TL	600.000 TL	Odeabank	Antalya SGK İl Müd.
Teminat M.	12.07.2019	sürelili	Eximbank Kredi Tem.	EURO	22.651.140 TL	Odeabank	Odeabank Ankara K.
Teminat M.	8.04.2004	süresiz	Aski Genel Müdürlüğü	TL	1.577 TL	Bayındırbank	Aski
TL Cinsinden Toplam					26.782.047 TL		

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

a-) Şirketin aktif değerleri üzerindeki mevcut bulunan ipotekler:

31.12.2019					
Açıklama	İpotek Derecesi	Ne İçin Verildiği	İpotek Tes.Tarihi	Cinsi	Orijinal Tutarı
Alanya Kargıcak 192 Ada/1 Parsel	1. Der.	Kredi Tem.	30.04.2015	Otel	250.000.000
Alanya Kargıcak 192 Ada/1 Parsel	2. Der.	Kredi Tem.	30.06.2017	Otel	5.000.000 EUR
İstanbul/Kadıköy Ada 356/43 parsel	2.Der.	Kredi Tem.	3.11.2011	Daire	400.000
İstanbul/Kadıköy Ada 356/43 parsel	2.Der.	Kredi Tem.	3.11.2011	Daire	1.000.000
İstanbul/Kadıköy Ada 356/43 parsel	2.Der.	Kredi Tem.	3.11.2017	Daire	500.000
Ankara Çankaya 26111 Ada/2Parsel 9 no.lu	1. Der.	Kredi Tem.	5.12.2006	Dükkan	500.000
Ankara Çankaya 26111 Ada/2Parsel 9 no.lu	2.Der.	Kredi Tem.	23.06.2008	Dükkan	300.000
Ankara Çankaya 26111 Ada/2Parsel 9 no.lu	3. Der.	Kredi Tem.	18.08.2011	Dükkan	500.000
Ankara Çankaya 26111 Ada/2Parsel 10.no.lu	1. Der.	Kredi Tem.	10.06.2011	Dükkan	500.000
Ankara Çankaya 26111 Ada/2Parsel 10. no.lu	2.Der.	Kredi Tem.	10.06.2011	Dükkan	250.000
TL Cinsinden Toplam					

b-) Şirketin Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu Teminat Mektupları:

31.12.2019							
Cinsi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Veriliş Nedeni	Para Birimi	Tutarı	Veren Banka	Verilen Yer
Teminat M.	8.04.2004	süresiz	Aski	TL	1.577 TL	Bayındırbank	Aski
Teminat M.	8.04.2004	süresiz	Aski	TL	2.000 TL	Şekerbank	Aski
Teminat M.	19.02.2015	süresiz	Personel Al. Dav.	TL	17.643 TL	İş Bankası	Alanya 3.İcra Dairesi
Teminat M.	15.07.2014	süresiz	Orman Bakanlığı	TL	3.444.156 TL	Vakıflar Ban.	Orman Bakanlığı
Teminat M.	18.12.2016	süresiz	Orman Bakanlığı	TL	65.531 TL	Vakıflar Ban.	Orman Bakanlığı
Teminat M.	13.05.2016	süresiz	Akdeniz Elk. A.Ş.	TL	71.691 TL	Odeabank	Akdeniz Elk. A.Ş.
Teminat M.	22.02.2017	süresiz	Sgk Borçları	TL	600.000 TL	Odeabank	Antalya SGK İl Müd.
Teminat M.	12.07.2019	sürelili	Eximbank Kr. Tem.	EURO	29.387.475 TL	Odeabank	Odeabank Ankara Kr.
TL Cinsinden Toplam					33.590.073 TL		

NOT 18- DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Dönen Varlıklar

	30.09.2020	31.12.2019
Devreden KDV	2.343.537	90.045
İş Avansları	1.487.029	27.887
Personel avansları	4.784	1.270
	3.835.350	119.202

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

	30.09.2020	31.12.2019
Ödenecek vergi ve fonlar	192.027	6.352
	192.027	6.352

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARI İLE ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT 19- ÖZKAYNAKLAR

A- Sermaye		30.09.2020		31.12.2019
	%	Tutar	%	Tutar
Zekai Dursun	52,00%	13.000.000	52,00%	13.000.000
Zeynep Didem Petekkaya	1,60%	400.000	1,60%	400.000
Nejat Recai Dursun	3,20%	800.000	3,20%	800.000
Ayşegül Dursun	1,60%	400.000	1,60%	400.000
Süheyla Dursun	0,80%	200.000	0,80%	200.000
Mine Lök Beyaz	0,80%	200.000	0,80%	200.000
Halka Açık Kısım	40,00%	10.000.000	40,00%	10.000.000
SERMAYE	100%	25.000.000	100%	25.000.000

B-Hisse Senedi İhraç Primleri	30.09.2020	31.12.2019
	12.174.427	12.174.427
SERMAYE	12.174.427	12.174.427

C-Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları	30.09.2020	31.12.2019
Utopia World Otel Yeniden Değerleme	200.992.218	204.278.513
Utopia World Otel Yeniden Değerleme Ertelenmiş Vergi Etkisi	(20.099.222)	(20.427.852)
Kurumlar Vergisi Etkisi	-	-
Fon Üzerinden Ayrılan Amortisman	-	(3.286.295)
Fon Üzerinden Ayrılan Amortisman Ertelenmiş Vergisi	-	328.630
Maddi Duran Varlık Değer Artış Fonu	180.892.996	180.892.996

	30.09.2020	31.12.2019
Çukurçay HES Yeniden Değerleme	16.386.931	16.386.931
Çukurçay HES Yeniden Değerleme Ert. Vergi etkisi	(1.638.692)	(1.638.692)
Kurumlar Vergisi Etkisi	-	-
Fon Üzerinden Ayrılan Amortisman	(1.311.255)	(717.477)
Fon Üzerinden Ayrılan Amortisman Ertelenmiş Vergisi	131.125	71.748
Maddi Duran Varlık Değer Artış Fonu	13.568.109	14.102.510

Duran Varlık Değer Artış Fonu	194.461.105	194.995.506
--------------------------------------	--------------------	--------------------

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

D-Tanımlanmış Fayda Plan.Yen.Değ.Kazanç/Kayıp

	30.09.2020	31.12.2019
	(220.771)	(666.172)
	(220.771)	(666.172)

E-Tanımlanmış Fayda Plan.Yen.Değ.Kazanç/Kayıp Vergi Etkisi

	30.09.2020	31.12.2019
	146.558	146.558
	146.558	146.558
Net	(74.213)	(519.614)

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılırlar. Birinci tertip yedek akçe, toplamı yeniden değerlendirilmiş ödenmiş sermayenin % 20'sine ulaşana kadar, yasal finansal tablolardaki net karın % 5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler, yeniden değerlendirilmiş sermayenin % 5'ini geçen temettü dağılımlarının toplamı üzerinden % 10 olarak ayrılır. TTK hükümleri çerçevesinde yasal yedekler, sadece zararları netleştirmek için kullanılabilmekte ve ödenmiş sermayenin % 50'sini aşmadıkça diğer amaçlarla kullanılmamaktadır.

F-Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler

	30.09.2020	31.12.2019
I. Tertip Yasal Yedek Akçe	243.597	243.597
II. Tertip Yasal Yedek Akçe	-	-
Toplam	243.597	243.597

G- KONTROL GÜCÜ OLMAYAN PAYLAR

Azınlık paylarının hesap dönemleri itibariyle hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

	30.09.2020	31.12.2019
Dönem Başı Bakiyesi	335.875	308.417
Konsolidasyondan Çıkış	-	(18.428)
Ana Ortaklık Dışı Kar/Zarar	22.645	45.886
Dönem Sonu Bakiyesi	358.520	335.875

NOT 20- NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

A-PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2019
Personel Giderleri	(256.874)	(325.329)	(137.363)	(126.163)
Reklam Giderleri	(228.191)	(935.176)	(213.175)	(387.912)
Konaklama Giderleri	(5.664)	(10.641)	-	(7.637)
Diğer Giderler	(47.544)	(38.978)	-	(7.185)
Fuar Katılım Giderleri	(214.211)	-	(214.211)	-
Toplam	(752.484)	(1.310.124)	(564.749)	(528.896)

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARI İLE ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

B-GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2019
Belediye, Vergi, Resim ve Harç Giderleri	(437.560)	(342.611)	(216.036)	(119.863)
Amortisman Giderleri	(155.883)	(159.124)	(51.815)	(53.313)
Konaklama,Seyahat ve Ulaşım Giderleri	(41.620)	(41.900)	(13.904)	(16.744)
Danışmanlık ve Denetim Giderleri	(385.525)	(405.640)	(195.423)	(163.847)
Personel Giderleri	(1.882.150)	(983.196)	(1.084.608)	(367.687)
Diğer Giderler	(976.130)	(5.182.226)	(256.641)	(3.574.846)
Eliminasyon	-	-	-	-
Toplam	(3.878.868)	(7.114.698)	(1.818.427)	(4.296.301)

NOT 21- DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR VE GİDERLER

	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2019
Sigorta Gelirleri	64.639	3.296.992	64.639	1.881.145
Komisyon Gelirleri	-	-	-	-
Reeskont Faiz Gelirleri	84.017	-	-	-
Diğer Çeşitli Devlet Teşvikleri	891.818	-	891.818	-
Diğer Gelir ve Karlar	1.227.841	196.254	1.218.611	62.109
Konusu Kalmayan Karşılıklar	809.793	295.056	809.793	500
Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Karlar	3.078.108	3.788.302	2.984.861	1.943.754

	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2019
Karşılık Giderleri	(1.218.433)	(1.201.143)	(1.217.216)	(225.525)
Önceki Dönem Gider ve Zararları	-	(200)	-	--
Diğer Gider ve Zararlar	(130.057)	(267.805)	102.263	(104.601)
Reeskont Faiz Giderleri	(147.483)	-	-	-
Diğer Faaliyetlerden Gider ve Zararlar	(1.495.973)	(1.469.148)	(1.114.953)	(330.126)

NOT 22- FİNANSMAN GELİRLERİ

	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2019
Faiz Gelirleri	1.941.591	2.235.079	683.852	864.664
Kur Farkı Geliri	39.126.822	15.862.523	23.059.786	13.183.610
Reeskont Faiz Gelirleri	-	351.652	-	(315.989)
Finansal Gelirler Toplamı	41.068.413	18.449.254	23.743.638	13.732.285

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT 23- FİNANSMAN GİDERLERİ

	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2019
Kur Farkı Gideri	(90.623.777)	(23.350.274)	(50.697.644)	(3.992.707)
Reeskont Faiz Giderleri	(173.524)	(367.158)	(109.931)	80.921
Finansman Giderleri	(7.130.528)	(9.022.485)	(2.645.039)	(2.550.327)
Banka Faiz Giderleri	(135.540)	-	(135.540)	-
Diğer			(63.592)	
Finansal Giderler Toplamı	(98.063.369)	(32.739.917)	(53.651.746)	(6.462.113)

NOT 24- SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Şirket Kamuyu Aydınlatma Platformunda farklı dönemlerde yaptığı açıklamalar ile şirkete ait Utopia World Hotel' in satışı, kiralanması veya yeni bir ortak alınması, şirket hisselerinin tamamının satışını da içeren farklı alternatiflerin değerlendirilebilmesi suretiyle şirkete sermaye aktarılması gündemiyle arayışlara girdiğini beyan etmiştir.

Bu süreçte olası potansiyel alıcı olarak görüşülen ATG Anex Tourism Group' un ilgili şirketi Adalı Otelcilik Turizm Ticaret A.Ş. ile 04.12.2018 tarihinde Satın Alma Opsiyonlu Kiralama Ön Sözleşmesi imzalandığı duyurulmuş, süreç daha sonra Utopia World Hotel' in kiralanması yerine satın alınması olarak devam ettirilmiştir. Satış ve devrin gerçekleşmesi için gerekli olan Cumhurbaşkanlığı izni, Rekabet Kurumu izni ve otelin tahsisli orman arazisi üzerinde kurulu olması sebebiyle Tarım ve Orman Bakanlığı izni süreçlerine başlanmıştır.

Şirket 11.9.2019 tarihli açıklamasında Utopia World Hotel' in devri için ilgili makamlara yaptıkları başvuru üzerine Alanya Orman İşletme Müdürlüğü tarafından hazırlanan inceleme raporunun tamamlandığı ve buna müteakip Alanya Orman İşletme Müdürlüğü ve Antalya Orman Bölge Müdürlüğü' nce devre ilişkin bir sakınca bulunmadığına dair görüş yazısının Orman Genel Müdürlüğüne iletildiği bilgisinin Şirket yetkililerince şifahen öğrenildiği ifade edilmiştir.

Şirketin 1.11.2019 tarihli açıklamasında ise Rekabet Kurumu' na yapılan izin başvurusunun 31.10.2019 tarihli toplantıda görüşüldüğü, rekabete aykırılık teşkil etmediğinden ilgili işleme izin verildiği ve 19-37/557-229 sayılı karara bağlandığının Şirkete 01.11.2019 tarihinde tebliğ edilerek bilgilendirildiği ifade edilmiştir. Rekabet Kurumu onayından sonra satış için sadece Cumhurbaşkanlığı onayı kaldığı ve Cumhurbaşkanlığı onayıyla birlikte satış ve devir işlemlerinin tamamlanacağı ifade edilmiştir. Kamuoyuna açıklanan tüm bu gelişmelerden sonra Utopia World Hotel' in satışı TFRS 5 kapsamında değerlendirilmiştir;

-Varlık satışının bir yıl içerisinde gerçekleşmesinin kuvvetle bekleniyor olması,
-Alicıların tespiti ve planın tamamlanmasına yönelik aktif bir programın başlatılmış olması,
-Satılması planlanan duran varlıkların makul bir fiyattan (gerçeğe uygun değeriyle uyumlu olarak) satılmasının planlanması,
-Yönetimin satışı taahhüt etmiş olması (yetkili kurulları tarafından satış kararı alınması ve ilgili duran varlık/varlıkların satışı ile ilgili plan ve duyuruların yapılmış olması),
gibi şartların yerine getirilmesiyle birlikte TFRS 5 kapsamında “*Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar*” sınıflaması yapılmıştır.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARI İLE ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

Satışa konu duran varlık; Utopia World Hotel binası, işletmesinde kullanılan tüm tesis makine ve cihazları, araçları, demirbaşları olup ilgili satışa konu duran varlıkları 01.11.2019 tarihi itibarıyla “*Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar*” olarak sınıflandırılmıştır. Utopia World Hotel' in satışıyla ilgili olarak bilanço tarihinden sonra 14.01.2020 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısında satış pay sahiplerinin onayına sunulmuş ve Utopia World Hotel' in ATG Anex Tourism Group bünyesindeki Adalı Otelcilik Turizm Ticaret A.Ş.' ne toplamda 35.950.000 Avro tutara satılması işlemi oy birliği ile kabul edilmiştir.

TFRS 5’ e göre sınıflandırma yapılmadan önce TMS 16’ çerçevesinde varlığın net defter değeri ile satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değerinden düşük olan net defter değeri dikkate alınmıştır.

Şirketin Kamu Oyu Aydınlatma Platformunda 30.10.2020 tarihli açıklamasında T.C. Orman Genel Müdürlüğünün 23.10.2020 Tarih ve E-67480784.255.03-2308990 sayılı yazısı ile Utopia World Hotel’ in Adalı Otelcilik Tur. Org. Tic. A.Ş.’ ne devredilmesinin uygun bulunduğu, Şirket’e tebliğ edildiği, Orman Genel Müdürlüğü ve Orman Bölge Müdürlüklerince talep edilen bilgi ve belgeler hazırlandığı devir sürecine başlanıldığı duyurulmuştur.

a- Satış Amaçlı Sınıflandırılan Maddi Duran Varlıklar

	<u>30.09.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
<u>Maliyetler</u>		
Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri	12.609.427	10.887.094
Binalar	39.771.874	36.754.121
Makine, tesis ve cihazlar	1.633.276	1.593.110
Taşıtlar	1.210.346	1.303.367
Demirbaşlar	26.758.536	25.134.425
Utopya World Otel Değer Artışı (*)	209.238.263	209.238.263
Yapılmakta Olan Yatırımlar	1.331.888	-
	292.553.610	284.910.380

	<u>30.09.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>		
Yer Altı Ve Yer Üstü Düzenleri	4.050.156	4.050.156
Binalar	9.987.965	9.987.965
Makine, Tesis Ve Cihazlar	1.285.925	1.285.925
Taşıtlar	765.230	808.923
Demirbaşlar	19.170.327	19.170.327
Yeniden Değerleme Amortismanları	8.611.189	8.611.189
	43.870.792	43.914.485
Net Kayıtlı Değeri	248.682.818	240.995.895

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARI İLE ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

b-Satış Amaçlı Sınıflandırılan Diğer Varlıklar

	30.09.2020	31.12.2019
Ticari Alacaklar (Üçüncü Taraflardan)	56.785.303	30.309.877
Stoklar	3.426.140	1.448.353
İş Avansları (Verilen Sipariş Avansları)	96.839.828	61.723.243
Alacak Senetleri (Üçüncü Taraflardan)	2.339.379	-
Verilen Depozito Ve Teminatlar (Kısa Vadeli)	351.474	-
Verilen Depozito ve Teminatlar (Uzun Vadeli)	53.553	-
Gelecek Aylara Ait Giderler	545.020	-
Gelecek Yıllara Ait Giderler	82.216	-
Personel Avansları	10.300	-
Kasa	95.120	-
	160.528.333	93.481.473
Satış Amaçlı Duran Varlıklar Toplamı	409.211.151	334.477.368

c-Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlıklara İlişkin Yükümlülükler

	30.09.2020	31.12.2019
Ticari Borçlar (İlişkili Olmayan Taraflara)	7.026.359	5.275.275
Uzun Vad.Kredilerin Anapara Taksit Ödemeleri	49.864.514	40.259.463
Uzun Vadeli Banka Kredileri	127.044.891	89.636.748
Personele Borçlar	1.173.881	570.101
Alınan Sipariş Avansları	257.206.425	173.011.989
Ödenecek Vergi Fonlar / Sigorta Primleri	358.422	363.739
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.862.460	831.352
Gider Tahakkukları	2.441.461	1.893.828
Borç Senetleri Reeskontu	-	-165.734
İzin Karşılıkları	212.001	118.090
Kıdem Tazminat Karşılığı	3.911.724	2.930.452
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	19.012.903	18.438.787
Satış Amaçlı Varlıklara İlişkin Yükümlülükler Toplamı	471.115.041	333.164.090

NOT 25- VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2019 ve 30 Eylül 2020 tarihleri itibariyle vergi giderlerinin ana bileşenleri aşağıdaki gibidir:

	30.09.2020	31.12.2019
Cari Dönem Vergi Karşılıkları	642.206	-
Peşin Ödenmiş Vergiler	(552.565)	-
Toplam	89.641	-

Gelir tablosunda yer alan vergi geliri/gideri aşağıda özetlenmiştir.

	30.09.2020	31.12.2019
Cari Dönem Vergisi	(642.206)	-
Ertelenmiş Vergi	(323.724)	542.529
Toplam Vergi Geliri / Gideri	(965.930)	542.529

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

Bilanço tarihleri itibarıyla birikmiş geçici farklar ve ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerinin yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir:

	Birikmiş Geçici Farklar		Ertelenen Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019
Reeskont Faiz Giderleri	(109.931)	-	24.185	-
Şüpheli Alacak Karşılıkları	809.792	-	(178.154)	-
Reeskont Faiz Gelirleri	(63.593)	(27.955)	13.990	(6.150)
Duran Varlıklara İlgili Düzeltmeler	2.552.064	(399.968)	(561.454)	87.993
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	(981.272)	-	215.880	-
Maddi Duran Varlık Değer Artış Fonu(*)	-	-	-	-
Yeniden Değerleme Amortisman	-	(1.853.482)	-	185.348
Çukurçay Hes Değer Artışı(*)	-	30.029.125	-	(3.002.913)
Kullanılmamış İzin	(93.911)	-	20.660	-
Banka Kredileri	(135.539)	-	29.819	-
Toplam	1.977.603	27.747.720	(435.074)	(2.735.722)
Satış Amaçlı Sınıflandırılan	-	-	(574.017)	-
Toplam	-	-	138.943	-

(*) Ertelenmiş vergi hesaplamasında Kurumlar Vergisi Kanunu'nun istisnalar kısmında "Gayrimenkul ve İştirak Hissesi ve Satış Kazancı İstisnası" gereği ertelenmiş vergi oranı %10 (%50'sinin %20'si) alınmıştır.

	1 Ocak-30 Eylül /2020
Ertelenmiş Vergi Devir	(2.735.722)
Cari Dönem	138.943
	(2.596.779)

NOT 26- HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kazanç / zarar, kazanç ve zararın ilgili yıl içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

	30.09.2020	31.12.2019
Net Dönem Karı / Zararı	(52.064.073)	(5.137.225)
Herbiri 1 TL Nominal Değerli Hisse Sayısı	25.000.000	25.000.000
Hisse Başına Kazanç/Zarar	(2,08)	(0,21)

NOT 27- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Üst düzey yöneticilere ödenen ücret ve benzeri menfaatler

	1 Ocak-30 Eylül /2020	1 Ocak-31 Aralık/2019
Ücretler ve Diğer Kısa Vadeli Faydalar	315.925	779.316
	315.925	779.316

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

1 Ocak – 30 Eylül 2020								
İlişkili Taraflarla Olan Bakiyeler	Alacaklar				Borçlar			
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
<u>Ortaklar</u>								
Zekai Dursun		14.388.255						
Nejat Recai Dursun		1.811.620						
Ayşegül Dursun Karaca		3.676.369						
Mine Lök Beyaz		60.502						
Zeynep Didem Petekkaya		39.512						
<u>İş Ortaklıkları</u>								
Zedur İnş. Turizm Tic. Ltd. Şti.		2.675.319						
Utopya İnş.Turiz.İşlt.A.Ş.								
Utopya A.Ş / Kılıçkap Ltd Şti .İş Ortak Ticari								
Çağ 1 Yapı İnş.A.Ş	485.266			5.178.961	452.588			
	485.266	22.651.577	0	5.178.961	452.588			

1 Ocak – 31 Aralık 2019								
İlişkili Taraflarla Olan Bakiyeler	Alacaklar				Borçlar			
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
<u>Ortaklar</u>								
Zekai Dursun		12.489.662	--	--	--	30.310		
Nejat Recai Dursun		2.957.966	--	--	--	--	--	--
Ayşegül Dursun Karaca		1.194.275	--	--	--	--	--	--
Mine Lök Beyaz		54.323	--	--	--	--	--	--
Zeynep Didem Petekkaya		35.476	--	--	--	--	--	--
<u>İş Ortaklıkları</u>								
Zedur İnş. Turizm Tic. Ltd. Şti.		1.092.426	--	--	--	--	--	--
Utopya İnş – Kılıçkap İnş. İş Ort.		--	--	--	444.781	--	--	--
Çağ 1 Yapı A.Ş.	--	--	--	5.178.961	--	--	--	--
	17.824.128			5.178.961	444.781	30.310		

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT 28- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle yabancı para cinsinden olan finansal varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerleri (net) aşağıdaki gibidir.

30.09.2020	ABD Doları	AVRO	Diğer	
			TL Karşılığı	TL Karşılığı
1.Ticari alacaklar	24.820	6.159.250		56.416.047
2a.Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka Hesapları dahil)	85.328	826.847	-	8.213.786
2b.Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	248.250	9.740.599		90.851.495
3.Diğer	-	-		-
4.Dönen Varlıklar(1+2+3)	358.398	16.726.696	-	155.481.328
5.Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a.Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-
6b.Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7.Diğer	-	-	-	-
8.Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-
9.Toplam Varlıklar (4+8)	358.398	16.726.696	-	155.481.328
10.Ticari Borçlar	390	1.207		14.059
11.Finansal Yükümlülükler	-	3.046.545		27.809.168
12a.Parasal Olan Diğer Yük.	-	-		-
12b.Diğer	234.569	18.572.533		171.363.454
13.Kısa Vadeli Yükümlülükler(10+11+12)	234.959	21.620.285	-	199.186.681
14.Ticari Borçlar	-	-		-
15.Finansal Yükümlülükler	-	13.150.000		120.034.515
16a.Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-		-
16b.Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-		-
17.Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	13.150.000	-	120.034.515
18.Toplam Yükümlülükler (13+17)	234.959	34.770.285	-	319.221.196
19.Bilanço dışı Türev araçların Net Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-
19a.Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı				-
19b.Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı				-
20.Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu(9-18+19)	123.438	(18.043.588)	-	(163.739.868)

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARI İLE ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

31.12.2019

	USD	EUR	CHF	GBP	TL Karşılığı
1.Ticari Alacaklar	24.820	4.635.889	--	--	30.978.878
2. Finansal Varlıklar	76.477	637.087	86	25	4.691.972
2a.Parasal Finansal Varlıklar(Kasa, Banka hesapları dahil)	76.477	637.087	86	25	4.691.972
2b.Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--	--
3.Diğer	218.250	8.152.089	10.800	--	55.578.537
4.Dönen Varlıklar (1+2+3)	319.547	13.425.065	10.886	25	91.249.387
5.Ticari Alacaklar	--	--	--	--	--
6.Finansal Varlıklar	--	--	--	--	--
6a.Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--	--
6b.Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--	--
7.Diğer	--	--	--	--	--
8.Duran Varlıklar (5+6+7)	--	--	--	--	--
9.Toplam Varlıklar (4+8)	319.547	13.425.065	10.886	25	91.249.387
10.Ticari Borçlar	42.820	17.234.623	--	--	114.874.943
11.Finansal Yükümlülükler	--	5.787.546	--	--	38.490.652
12.Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	-
12a.Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	-
12b.Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	-
13.Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	42.820	23.022.169	--	--	153.365.595
14.Ticari Borçlar	--	--	--	--	-
15.Finansal Yükümlülükler	--	13.150.000	--	--	87.455.390
16.Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	-
16a.Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	-
16b.Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	--	13.150.000	--	--	87.455.390
18.Toplam Yükümlülükler(13+17)	42.820	36.172.169	--	--	240.820.985
19.Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçlarının Net Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu(19a-19b)	--	--	--	--	--
19a.Aktif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	--	--	--	--	--
19b.Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	--	--	--	--	--
20.Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	276.726	(22.747.104)	10.886	25	(149.571.598)
21.Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	276.726	(22.747.104)	10.886	25	(149.571.598)

NOT 29- FİNANSAL ARAÇLAR

A-Sermaye Risk Yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan borç ve öz kaynak dengesini verimli bir şekilde tutarak karını ve piyasa değerini artırmaya hedeflemektedir.

Şirket'in sermaye yapısı Not 7' de açıklanan kredileri de içeren borçlar ile Not 19' de açıklanan ödenmiş sermaye, hisse senedi ihraç primleri, değer artış fonları, sermaye yedekleri, kısıtlanmış kar yedekleri ve geçmiş yıl kar/zararlarını da içeren öz kaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler Şirket'in üst yönetimi tarafından değerlendirilir. Bu incelemeler sırasında üst yönetim sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilebilen riskleri değerlendirir ve Yönetim Kurulu'nun kararına bağlı olanları Yönetim

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

Kurulu'nun değerlendirmesine sunar. Şirket, üst yönetim ve Yönetim Kurulu 'nun değerlendirmelerine dayanarak sermaye çeşitlendirmesini yeni borç edinilmesi, mevcut olan borcun geri ödenmesi ve/veya sermaye artışına gidilmesi yolu ile en uygun duruma getirmektedir. Şirket'in genel stratejisi, önceki döneme göre bir farklılık göstermemektedir.

B.ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARI

Şirket'in finansal araçlarla ilgili önemli muhasebe politikaları 2 numaralı dipnotta açıklanmaktadır.

C.FİNANSAL RİSK YÖNETİMDEKİ HEDEFLER

Hali hazırda Şirket genelinde tanımlanmış bir risk yönetimi modeli ve aktif uygulaması bulunmamaktadır. Şirket'in önemli finansal riskleri içersinde döviz kuru riski, faiz oranı riski ve likidite riski yer almaktadır. Tamamlanmış bir risk yönetimi modeli bulunmamakla beraber Şirket yönetimi aldığı kararlar ve uygulamaları ile risk yönetmektedir. Kurumsal bir risk yönetimi modeli oluşturulması hedeflenmiş olup, bu yöndeki çalışmalar devam etmektedir.

D.PİYASA RİSKİ

Faaliyetleri nedeniyle Şirket, döviz kurundaki ve faiz oranındaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır. Gelirlerin ve giderlerin döviz cinslerine göre dağılımı ile borçların döviz cinslerine göre, değişken ve sabit faiz oranlı olarak dağılımları Şirket yönetimi tarafından takip edilmektedir.

Piyasa riskine yol açan piyasa koşullarındaki değişiklikler, gösterge faiz oranı, diğer bir işletmenin finansal aracının fiyatı, mal fiyatı, döviz kuru veya fiyat ya da oran endeksindeki değişiklikleri içerir.

Faiz Oranı Riski Yönetimi:

Şirket ağırlıklı olarak sabit faizli olmak üzere, sabit ve değişken faiz oranları üzerinden borçlanmaktadır. Şirket'in yükümlülükleriyle ilgili faiz oranları 7 No.lu dipnotta açıklanmıştır.

Kur Riski Yönetimi

Şirket'in gelir ve giderleri arasındaki kur riski açısından doğal bir denge bulunmakta olup ileriye yönelik tahminler ve piyasa şartları dikkate alınarak bu denge korunmaya çalışılmaktadır.

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, USD, Avro karşısında aynı anda % 10 oranında değişseydi ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, bu para birimlerinde olan varlık ve yükümlülüklerden doğan net kur farkı/zararı sonucu vergi öncesi dönem net kar/zararı;

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARI İLE ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

30.09.2020		
	Kar/(Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	96.381	(96.381)
ABD Doları net etki (1+2)	96.381	(96.381)
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
2- Avro net varlık/yükümlülüğü	(16.470.367)	16.470.367
AVRO net etki (4+5)	(16.470.367)	16.470.367
Diğer döviz kurlarının ortalama %10 değişmesi halinde:		
7- Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü		-
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer Varlıkları net etki (7+8)	-	-
3- Diğer net varlık/yükümlülüğü	-	-
Diğer net etki (4+5)	-	-
Toplam(3+6+9)	(16.373.986)	16.373.986
31.12.2019		
	Kar/Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde:		
1- ABD Doları net yükümlülüğü	164.381	(164.381)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	164.381	(164.381)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:		
4-Avro net yükümlülüğü	(15.128.189)	15.128.189
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	(15.128.189)	15.128.189
CHF kurunun %10 değişmesi halinde:		
7-CHF net varlık/yükümlülüğü	6.633	(6.634)
8-CHF riskinden korunan kısım (-)	-	-
9-CHF Net Etki (7+8)	6.633	(6.634)
GBP kurunun %10 değişmesi halinde:		
10-GBP net varlık/yükümlülüğü	20	(19)
11-GBP riskinden korunan kısım (-)	-	-
12-GBP Net Etki (10+11)	20	(19)
13-TL etkisi (kurdan etkilenmez)		-
TOPLAM (3+6+9+12)	(14.957.155)	14.957.155

NOT 30- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirketin Kamuoyu Aydınlatma Platformunda 30.10.2020 tarihli açıklamasında; T.C. Orman Genel Müdürlüğü'nün 23.10.2020 Tarih ve E-67480784.255.03-2308990 sayılı yazısı ile Utopia World Hotel' in Adalı Otelcilik Tur. Org. Tic. A.Ş.' ne devredilmesinin uygun bulunduğu, Şirket'e tebliğ edildiği, Orman Genel Müdürlüğü ve Orman Bölge Müdürlüklerince talep edilen bilgi ve belgelerin hazırlandığı, devir sürecine başlanıldığı duyurulmuştur.

UTOPYA TURİZM İNŞAAT İŞLETMECİLİK TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir.

NOT 31- FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YADA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

COVID-19 salgınından dolayı, Şirket'in sahip olduğu "Utopia World Otel" normalde Mart ayında açılış yaparken, açılışı zorunlu olarak ertelemiş, 8 Temmuz 2020 tarihinde açılabilmiştir. Ülkemizde ve dünyada yaşanan pandemi sürecinden dolayı Şirketin gelirleri geçmiş dönemlere göre düşmüştür.