



**EİS ECZACIBAŞI İLAÇ, SINAİ VE FİNANSAL YATIRIMLAR
SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**

**30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

EİS ECZACIBAŞI İLAÇ, SİNAİ VE FİNANSAL YATIRIMLAR SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Ticaret Unvanı	: EİS Eczacıbaşı İlaç, Sınai ve Finansal Yatırımlar Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Ticaret Sicil Numarası	: İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu - 44943
İletişim Bilgileri	: Büyükdere Caddesi, Ali Kaya Sokak No: 5 Levent 34394, İstanbul Telefon: (0212) 350 80 00 - 371 70 00 Faks: (0212) 371 73 99
İnternet Sitesi	: www.eis.com.tr , www.eczacibasi.com.tr
Raporun Dönemi	: 01.01.2018 - 30.09.2018

EİS Eczacıbaşı İlaç, Sınai ve Finansal Yatırımlar Sanayi ve Ticaret A.Ş., 24 Ekim 1951 tarihinde kurulmuştur. Şirket'in fiilen üretim faaliyeti olmayıp, mevcut bağlı ortaklıkları, iş ortaklıkları ve iştirakleri ile bir holding yapısındadır. Bu yapı içerisinde, sermayesine doğrudan ortak olduğu şirketler ve pay oranları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Ticaret Unvanı	Pay Oranı (%)
EİP Eczacıbaşı İlaç Pazarlama A.Ş.	99,92
Eczacıbaşı Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.	99,49
Eczacıbaşı İlaç Ticaret A.Ş.	94,70
Eczacıbaşı-Monrol Nükleer Ürünler Sanayi ve Ticaret A.Ş.	83,99
Eczacıbaşı İlaç (Cyprus) Ltd. (*)	50,00
Tasfiye Halinde Eczacıbaşı-Baxter Hastane Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	50,00
Eczacıbaşı Shire Sağlık Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	50,00
Eczacıbaşı Holding A.Ş.	37,28
Ekom Eczacıbaşı Dış Ticaret A.Ş.	26,36
Vitra Karo Sanayi ve Ticaret A.Ş.	25,00
Eczacıbaşı Bilişim Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11,21
Eczacıbaşı Sağlık Hizmetleri A.Ş.	0,35

(*) Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde tescil edilmiş ve gayr-ı faal olan Eczacıbaşı İlaç (Cyprus) Ltd.'in tasfiye süreciyle ilgili işlemleri 31 Ocak 2018 tarihinde başlatılmış olup, 11 Haziran 2018 tarih, 89 sayılı K.K.T.C. Resmi Gazetesi'nin V. Ek'inde ilan edilerek fesih işlemi tamamlanmıştır. Fesih işlemi, 4 Temmuz 2018 tarihinde K.K.T.C. Resmi Kabz Memurluğu ve Mukayyetlik Dairesi tarafından onaylanmıştır.

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Pay Sahibi	30 Eylül 2018		31 Aralık 2017	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Eczacıbaşı Holding A.Ş.	50,62	346.845.460	50,62	346.845.460
Eczacıbaşı Yatırım Holding Ortaklığı A.Ş.	29,67	203.294.584	29,35	201.116.812
Diğer (halka açık kısım) (*)	19,72	135.119.955	20,04	137.297.728
Toplam	100,00	685.260.000	100,00	685.260.000

(*) MKK tarafından yayınlanan 30 Eylül 2018 tarihli verilere göre Şirket sermayesinin %19,70'i (31 Aralık 2017: %20,02) fiili dolaşımdaki pay oranını göstermekte olup, diğer grubu içerisinde sunulmuştur.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi her biri 1 (bir) kuruş itibari değerinde 68.526.000.000 adet paya ayrılmış olup, bu payların tümü hamiline yazılıdır. İmtiyazlı pay yoktur ve her pay bir oy hakkına sahiptir. Şirket, kendi paylarını iktisap etmemiştir.

Şirket'in kayıtlı sermayesi 1.920.000.000 TL olup, Sermaye Piyasası Kurulu'na verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2016-2020 yılları için geçerlidir.

Dönem içinde esas sözleşmede yapılan değişiklikler ve nedenleri

Yoktur.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Dağıtılan kar payı ve oranı

Yönetim Kurulumuz; 19 Mart 2018 tarihli toplantısında; Şirketimizin 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne göre hazırlanan ve bağımsız denetimden geçen konsolide finansal tablolarında net dağıtılabilir dönem karının 135.246.749 TL, yasal kayıtlara göre hazırlanan finansal tablolarında ise 206.116.777 TL olduğu tespit edilmiştir.

2017 yılı karının dağıtımı konusunda ise; SPK'nın kar dağıtımına ilişkin düzenlemelerine, Ana Sözleşmemizin 26. maddesi'ne ve Kar Dağıtım Politikamızda belirtilen esaslara uygun olarak, dönem karının dağıtımında konsolide finansal tablolarda yer alan net dağıtılabilir dönem karı esas alınmış olup, aşağıda belirlenen şekilde kar dağıtımı yapılması uygun bulunarak Genel Kurul'a sunulmasına karar verilmiştir.

Buna göre;

- 1) Şirketimizin çıkarılmış sermayesinin %20'sine tekabül eden 137.052.000 TL tutarında nakit kar payı dağıtılması,
- 2) Dağıtılacak kar payının;
 - Sermayenin %18'ine isabet eden 123.346.800 TL'lik tutarının dönem karından,
 - Sermayenin %2'sine isabet eden 13.705.200 TL'lik tutarının ise konsolide finansal tablolardaki "geçmiş yıl karları"ndan, yasal mali tablolardaki "2016 yılı olağanüstü yedekleri"nden,
- 3) 1 TL nominal değerli bir paya nakit olarak brüt %20, tam mükellef gerçek kişi ortaklarımız ile dar mükellef gerçek ve tüzel kişi ortaklarımıza vergi kanunlarında yer alan stopaj oranları düşüldükten sonra bulunan net oranda kar payı ödenmesi,
- 4) Yasal kayıtlara göre oluşan 243.587.163 TL tutarındaki vergi öncesi dönem karından yasal yükümlülükler ile dağıtılması öngörülen kar payı düşüldükten sonra kalan 73.861.597 TL'lik tutarın Olağanüstü Yedeğe aktarılması,
- 5) Dağıtım 22 Mayıs 2018 tarihinde başlanması,

konusunda 12 Nisan 2018 tarihinde yapılan 2017 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda karar verilmiştir.

Şirketin son beş yıla ait kar dağıtım bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Yıl	Kar Dağıtım	Tutarı (TL)	Oranı (%)		Şekli (%)	
	Başlangıç Tarihi		Brüt	Net	Nakit	Hisse
2013	06.05.2014	52.627.968	9,6	8,16	9,6	-
2014	05.05.2015	43.856.640	8	6,8	8	-
2015	10.05.2016	219.283.200	40	34	40	-
2016	08.05.2017	342.630.000	50	42,5	50	-
2017	22.05.2018	137.052.000	20	17	20	-

Yönetim Kurulu

Adı Soyadı	Görevi	Göreve Başlangıç Tarihi (*)	Bağımsızlık Durumu
F. Bülent Eczacıbaşı	Yönetim Kurulu Başkanı	12 Nisan 2018	-
R. Faruk Eczacıbaşı	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	12 Nisan 2018	-
M. Sacit Basmacı	Üye	12 Nisan 2018	-
Atalay M. Gümrah	Üye	12 Nisan 2018	-
H. Toker Alban	Üye	12 Nisan 2018	Bağımsız Üye
Zühal Atanan	Üye	12 Nisan 2018	Bağımsız Üye

(*) Yönetim Kurulu, 12 Nisan 2018 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda bir yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmiş olup, 2018 yılı faaliyetlerinin görüşüleceği Olağan Genel Kurul toplantısına kadar görevlidir.

❖ Yönetim Kurulu üyeleri 1 Ocak - 30 Eylül 2018 dönemi içerisinde rekabet yasağına aykırı herhangi bir faaliyette bulunmamıştır.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler

Denetimden Sorumlu Komite

Adı - Soyadı	Görevi
Hasan Toker Alban	Başkan
Zühal Atanan	Üye

Kurumsal Yönetim Komitesi

Adı - Soyadı	Görevi
Hasan Toker Alban	Başkan
M. Sacit Basmacı	Üye
Gülnur Günbey Kartal	Üye

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Adı - Soyadı	Görevi
Zühal Atanan	Başkan
Atalay Muharrem Gümrah	Üye

Üst yönetimde dönem içinde yapılan değişiklikler ve halen görev başında bulunanların adı, soyadı ve mesleki tecrübesi

Şirketimizde Genel Müdürlük görevini yürütmekte olan Elif Neşe Çelik, 31 Ekim 2018 tarihi itibarıyla görevinden ayrılacaktır.

Personel ve işçi hareketleri, toplu sözleşme uygulamaları, personel ve işçiye sağlanan hak ve menfaatler

Şirket'in 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 13 (31 Aralık 2017: 14) olup, tümü İş Kanunu'na tabidir. Şirkette toplu sözleşme uygulaması bulunmamaktadır. Çalışanların ücret ve hakları ilgili mevzuata ve Eczacıbaşı Topluluğu iç düzenlemelere uygun olarak belirlenmektedir. Bu çerçevede çalışanlara görevlerinin niteliğine göre özel sağlık ve hayat sigortası, giyinme, taşınma ve yemek yardımı, evlenme, doğum-ölüm, çocuk yardımı gibi menfaatlerin yanında kişisel ve mesleki gelişimine uygun eğitim ve kariyer yönetim programları imkanı tanınmaktadır.

FİNANSAL BİLGİLER

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Likidite Oranları		
❖ Cari Oran	3,88	3,53
❖ Likidite Oranı	3,60	3,18
Mali Yapıya İlişkin Oranlar		
❖ Toplam Yükümlülükler / Toplam Varlıklar	0,11	0,09
❖ Konsolide Özkaynaklar / Toplam Varlıklar	0,89	0,91
❖ Konsolide Özkaynaklar / Toplam Yükümlülükler	7,89	9,92
Karlılık Oranları		
❖ Net Dönem Karı / Konsolide Özkaynaklar	0,08	0,04
❖ Net Dönem Karı / Toplam Varlıklar	0,07	0,04
❖ Net Dönem Karı / Hasılat	0,57	0,24

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

İşletmenin Finansman Kaynakları

Eczacıbaşı İlaç, Sınai ve Finansal Yatırımlar’ın 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla açık kredisi bulunmamaktadır. Fiili durumda net finansal varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturan nakit varlıkları Avro, Dolar ve TL’den oluşmaktadır. Piyasadaki kur hareketlerini değerlendirerek döviz dengesini dinamik bir yapıda sürekli değiştiren Şirket, Eylül 2018 dönemini, %60 Avro, %31 ABD Doları ve %9 Türk Lirası’ndan oluşan bir nakit portföyü ile tamamlamıştır. 1 Ocak - 30 Eylül 2018 döneminde sermaye piyasası aracı çıkarmamıştır.

Dönem içinde yapılan bağışlar hakkında bilgiler

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla kamu yararı dernek ve vakıflara, üniversitelere, sağlık kurum ve kuruluşlarına, sosyal, bilimsel, sanatsal ve ülke için faydalı diğer faaliyetlerin teşviki ve desteklenmesi amacıyla kamusal hizmet amacı güden organizasyonlara, katma bütçeli il özel idareleri ve benzeri kurumlara yapılan bağışların konsolide tutarı 219 bin TL’dir (30 Eylül 2017: 206 bin TL).

Hesap döneminin kapanmasından ilgili finansal tabloların açıklandığı tarihe kadar geçen sürede meydana gelen önemli olaylar

❖ Yoktur.

EİS ECZACIBAŞI İLAÇ, SİNAİ VE FİNANSAL YATIRIMLAR SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

1 Ocak - 30 Eylül 2018 dönemi faaliyetlerinin değerlendirilmesi

Eczacıbaşı İlaç, Sınai ve Finansal Yatırımlar, bir tür holding yapısında olup; bu konsolide yapı içinde yer alan bağlı ortaklıkları, iş ortaklıkları ve iştirakleri vasıtasıyla aşağıda belirtilen sektörlerde faaliyet göstermektedir. Dolayısıyla, şirketin bu madde kapsamındaki açıklamaları faaliyet gösterdiği sektörler bazında yapılmış olup, bu sektörlerde faaliyet gösteren kuruluşların pazarlar bazında detayı aşağıda gösterilmiştir:

Faaliyet Gösterdiği Sektör / Pazar	Şirket Unvanı
Sağlık Sektörü	
Referans ve eşdeğer ilaç pazarı	EİP Eczacıbaşı İlaç Pazarlama A.Ş. Eczacıbaşı İlaç Ticaret A.Ş.
Hastane ürünleri pazarı	Tasfiye Halinde Eczacıbaşı-Baxter Hastane Ürünleri San. ve Tic. A.Ş. (i)
Biyolojik ve biyoteknolojik ürünler pazarı	Eczacıbaşı Shire Sağlık Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Nükleer tıp sektörü	Eczacıbaşı-Monrol Nükleer Ürünler Ticaret ve Sanayi A.Ş. Monrol Europe SRL Monrol Poland LTD (ii) Monrol Egypt for Manufacturing LLC Radiopharma Egypt (S.A.E) Monrol Bulgaria LTD Eczacıbaşı-Monrol Nuclear Products Industry & Trade Co - Jordan Monrol MENA LTD Monrol Gulf DMCC HSM Consulting LTD
Sağlık hizmetleri	Eczacıbaşı Sağlık Hizmetleri A.Ş. (iii) Eczacıbaşı Ortak Sağlık ve Güvenlik Birimi A.Ş. (iii)
Gayrimenkul Faaliyetleri	
Kanyon	(iv)
Ormanada Projesi	
Gayrimenkul geliştirme	Eczacıbaşı Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.
Diğer	
Seramik kaplama pazarı	Vitra Karo Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Dışsatım hizmetleri	Ekom Eczacıbaşı Dış Ticaret A.Ş.

- i) 31 Ocak 2017’de yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı’nda, Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde, şirketin tasfiye sürecinin yasal olarak başlatılmasına karar verilmiş olup, unvanı “Tasfiye Halinde Eczacıbaşı-Baxter Hastane Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.” olarak 6 Şubat 2017 tarihinde tescil olmuştur.
- ii) Monrol Poland LTD’nin tüm hisseleri 26 Mart 2018 tarihinde Synektik S.A.’ya satılarak, devredilmiştir.
- iii) Eczacıbaşı Ortak Sağlık ve Güvenlik Birimi A.Ş.’nin 15 Mart 2018 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu kapsamındaki faaliyetlerinin durdurularak, operasyonlarının sonlandırılmasına karar verilmiştir. Bu kapsamda; Eczacıbaşı Sağlık Hizmetleri A.Ş. ve Eczacıbaşı Ortak Sağlık ve Güvenlik Birimi A.Ş. kolaylaştırılmış usulde birleşmeye karar vermiş olup, yasal süreç devam etmektedir.
- iv) Kanyon Ofis Bloğu’nun tamamı ile Alışveriş Merkezi’nin yarısını ifade etmektedir.

SAĞLIK SEKTÖRÜNDEKİ FAALİYETLER

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

EİP Eczacıbaşı İlaç Pazarlama A.Ş.

Eczacıbaşı İlaç Pazarlama, ilaç sektöründeki uluslararası firmalarla yaptığı işbirlikleri ile ithal ettiği ve fason ürettirdiği orijinal/eşdeğer ilaçların ve reçetesiz ürünlerin tanıtım, pazarlama, satış ve dağıtımını gerçekleştirmektedir.

Ağırlıklı olarak ithal referans ürün portföyü ile ilaç sektöründe pazarlama faaliyeti gösteren Eczacıbaşı İlaç Pazarlama'nın ürün portföyünde Baxter, Sanofi-Aventis, Chugai-Sanofi Aventis, P&G, Astellas, Sandoz, Galderma, Sigma-Tau, Almirall, Tillots, Aspen, Kampotu, Biogaia, Chiesi, Abdi İbrahim ve Juvise firmalarının ürünleri bulunmaktadır. Eczacıbaşı İlaç Pazarlama'nın portföyünde ayrıca eşdeğer ürünler de önemli bir yer tutmaktadır. Eylül 2018 dönemi birikimli IMS (International Medical Statistics) verilerine göre; Türkiye ilaç pazarı TL bazında %26,1; Eczacıbaşı İlaç Pazarlama'nın içinde olduğu yurtiçi pazarlar (Üroloji, Dermatoloji, Onkoloji, Gastroenteroloji, Solunum, Ağrı, Anti-İnfektif, Anestezi, Beslenme, Cerrahi) ise %17,9 oranında büyürken, Eczacıbaşı İlaç Pazarlama %19,8 oranında büyümeye göstermiştir.

Eczacıbaşı İlaç Pazarlama, referans ve eşdeğer ilaç portföyünün yanı sıra ürün gamına CE belgeli tıbbi cihazlar, kozmetik ürünler ve gıda takviyeleri sınıfındaki serbest fiyatlandırılan ürünleri de eklemek yönünde çalışmalarını sürdürmektedir.

Yeni ürün anlaşmalarının önümüzdeki dönemde artırılmasına ve inovatif ürünlere, nadir hastalıklar alanında karşılanamayan hasta ihtiyaçlarına yönelik işbirliği çalışmalarına devam edilmektedir.

Eczacıbaşı İlaç Pazarlama'nın performansını etkileyen ana etmenler:

- ❖ Sağlık Bakanlığı tarafından uygulanan kaynak fiyat sistemi, TL dönüşümünde kullanılan Bakanlar Kurulu Kararı ile hesaplama yöntemi açıklanan Avro Değeri ve Sosyal Güvenlik Kurumu tarafından yönetilen ilaç bütçesi uygulaması,
- ❖ Sağlık Bakanlığı ruhsatlandırma süreci,
- ❖ Ruhsatlandırma müracaatı yapılacak veya ruhsatlandırma sürecinde olan ithal ürünler için GMP ("Good Manufacturing Practices" - "İyi Üretim Uygulamaları") şartının getirilmesi ve buna bağlı olarak ruhsatlandırma sürecinin uzaması,
- ❖ Ruhsatlandırılan ürünlerin Sosyal Güvenlik Kurumu'nun ("SGK") geri ödeme listelerine giriş hızı,
- ❖ SGK'nın zorunlu kamu kurum iskontolarıdır.

Eczacıbaşı İlaç Pazarlama, kozmetikler, kişisel kullanıma yönelik tıbbi cihazlar ve gıda takviyeleri gibi hızlı izin alınabilen serbest fiyatlı ürünleri portföyüne katarak performansını olumsuz etkileyen faktörlerin etkisini azaltmaya çalışmaktadır. Bu sektörde faaliyet gösteren ve özellikle ithalat yapan şirketleri zorlayan diğer bir faktör de kur artışlarında yüksek kurdan ithalat yapılması, buna karşılık ilaç fiyatlarında Sağlık Bakanlığı tarafından belirlenen sabit fiyatlı kurların uygulanmasıdır.

Eczacıbaşı İlaç Pazarlama'nın serbest fiyatlı kozmetikler, kişisel kullanıma yönelik tıbbi cihazlar ve gıda takviyeleri dışında sattığı reçeteli/reçetesiz veya bedeli ödenen/ödenmeyen tüm ilaçların fiyatları, Sağlık Bakanlığı fiyat kararnamesine göre belirlenmektedir. Geri ödemeli ilaçların fiyatları, Avrupa Birliği'nde yer alan belirlenmiş beş kaynak ülkede ilacın en düşük fiyatı alınarak (ithal ürünlerde beş ülkeye ek olarak ürünün ithal edildiği ve üretildiği ülke fiyatları da dikkate alınmaktadır) yine Sağlık Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan Avro kuru ile TL'ye çevrilmektedir. Beşeri tıbbi ürün fiyatlamasına dair Bakanlar Kurulu Kararı'na göre ilaç fiyatlandırmasında kullanılacak olan Türk Lirası cinsinden 1 (bir) Avro değeri; bir önceki yılın günlük Avro döviz kuru satış ortalamasının %70'i olarak belirlenen yuvarlama katsayısı ile çarpılması suretiyle belirlenir. Söz konusu Avro değeri, ilk 45 gün içerisinde ilan edilir, bir önceki yıla göre artış olması durumunda kararın ilanından itibaren 5 gün, bir önceki yıla göre düşüş olması durumunda kararın ilanından 45 gün sonra yürürlüğe girer. Avro değeri; 2016 yılında 2,1166 TL (22 Şubat 2016 tarihinden geçerli olmak üzere) iken 2017 yılında ise 2,3421 TL (20 Şubat 2017 tarihinden geçerli olmak üzere) olarak uygulanmıştır. Yeni kararname ile 20 Şubat 2018 tarihinden itibaren 2018 yılı için kullanılacak Avro değeri 2,6934 TL olarak güncellenmiştir.

25 Mayıs 2018 tarihli Resmi Gazete'de Beşeri Tıbbi Ürünlerin Fiyatlandırılması Hakkında Karar'da Değişiklik ile Sağlık Hizmetleri Fiyatlandırma Komisyonu Kararı yayımlanmıştır. Söz konusu karar değişikliği ile kaynak fiyat takibi yapılmayan ürünler için 2019 yılının dönemsel Avro değeri geçerlilik tarihine kadar uygulanmak üzere %2,5 seyyanen artış uygulanmış, Sağlık Hizmetleri Fiyatlandırma Komisyonu Kararı ile Sağlık Uygulama Tebliği

EİS ECZACIBAŞI İLAÇ, SİNAİ VE FİNANSAL YATIRIMLAR SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

hükümlerine göre Kurumca bedelleri karşılanan ve Depocuya satış fiyatı 9,31 TL (dahil) üzerinde olup, iskonto uygulanan ilaçlarda %2,5 oranında fiyat artışı yapılması sonucunu doğuracak şekilde indirim oranlarında iyileştirme yapılmasına karar verilmiştir.

Satış koşulları, piyasa koşullarının yanı sıra, devletin uyguladığı zorunlu kamu kurum iskontosuna bağlı olarak şekillenmektedir. Rekabetin yoğun olduğu dönemlerde, sınırlı kampanyalar yapılmakta, müşteriye ek ticari faydalar verilerek satış desteklenmektedir.

Eczacıbaşı İlaç Pazarlama'nın üretim faaliyeti yoktur; ürünlerini ithal etmekte ya da fason üretim yaptırmaktadır. Ancak; 10. Kalkınma Planı ile Sağlık Endüstrilerinde Yapısal Dönüşüm Programı Eylem Planı'nın ana hedeflerinden biri olarak yurtiçi ilaç ihtiyacının değer olarak %60'ının yerli üretimle karşılanması hedefine ulaşmak amacıyla ilaçta "yerelleşme çalışmaları"na aşamalı olarak başlanmıştır. Toplamda beş aşamaya ayrılan yerelleşme çalışmalarında birinci aşamada olumlu etkilenen ürünlerimiz olmuştur. İkinci aşamada etkilenen bir ürünümüz olup, yerelleşmesi için çalışmalara başlanmıştır. Üçüncü aşamada ise olumlu etkilenen ürünlerimizin yanı sıra olumsuz etkilenen ithal ürünlerimiz de mevcut olup, bu ürünlerimizin yerli üretime dönüştürülmesi ile ilgili kapsamlı çalışmalar sürdürülmektedir.

Eczacıbaşı İlaç Pazarlama'nın, ithal ürünlerini Türkiye'de ruhsatlandırdığı için Ar-Ge faaliyeti bulunmamaktadır. Ancak; iş geliştirme faaliyetleri kapsamında Faz III aşamasındaki moleküllerle ilgili çalışmalar yapılmaktadır. Teşviklerden yararlanılmamaktadır.

Rakipsiz, yüksek fiyatlı yeni ürün anlaşmaları yapılarak, pazar potansiyeli yüksek serbest fiyatlı ürünleri portföye katarak ve ortak pazarlama ve ruhsat devir seçenekleri hızla değerlendirilerek finansal yapıyı daha da iyileştirme olanağı sağlanması öngörülmektedir.

Eczacıbaşı İlaç Pazarlama'nın sendikali çalışanı bulunmamaktadır. Personele sağlanan hak ve menfaatler Eczacıbaşı Topluluğu insan kaynakları uygulamaları paralelinde olup, 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla toplam 441 (31 Aralık 2017: 451) çalışanı vardır. Eczacıbaşı İlaç Pazarlama'nın tüm personelin yönetimini sağladığı Merkez Ofisi İstanbul/Levent'te bulunmaktadır. Yerleşik çalışanı bulunan diğer illerle beraber tüm Türkiye çapında faaliyet göstermektedir.

Eczacıbaşı İlaç Ticaret A.Ş.

Eczacıbaşı İlaç Ticaret'in ana faaliyet konusu yürürlükteki ithalat, ihracat rejimleri çerçevesinde ilaç, ilaç hammaddesi ve müstahzarları ithali, ihracı ve dahili toptan ticaretidir. Ancak; şirketin şu anda herhangi bir aktif faaliyeti ya da personeli bulunmamaktadır.

Eczacıbaşı Shire Sağlık Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Eczacıbaşı Baxter Hastane Ürünleri'nde %50 payı olan Baxter grubu; Medikal Ürünleri ve Biyoteknoloji Ürünleri iş kollarını, Baxter ve Baxalta olarak iki ayrı bağımsız global sağlık kuruluşu altında yapılandırılmasını sonuçlandırdığını açıklamış; buna paralel olarak yapılacak işlemler için izin alınması konusunda 19 Ekim 2015 tarihinde Rekabet Kurulu'na başvurmuştur. Rekabet Kurulu, 2 Aralık 2015 tarihli toplantısında sözkonusu başvuru için onay vermiştir.

Tüm bu gelişmeler kapsamında; %50'si Eczacıbaşı İlaç, Sınai ve Finansal Yatırımlar, %50'si Baxalta GmbH ortaklığında, "Hematoloji (kan bilimi), hemofili, immünoloji (bağışıklık bilimi) ve onkoloji alanında görülen nadir hastalıkların tedavisinde kullanılan insan kanından üretilen ürünler ve rekombinant ürünler dahil olmak üzere her türlü tıbbi ürünlerin ithalatı, üretimi, pazarlaması, dağıtımı ve ihracatı" ile iştigal etmek üzere 7 Aralık 2015 tarihinde 50 bin TL sermaye ile Eczacıbaşı-Baxalta Sağlık Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. kurulmuş olup, 1 Şubat 2016'da faaliyete başlamıştır. Baxalta'nın globalde Shire Pharmaceuticals tarafından satın alınmasından sonra unvanı 26 Ocak 2017'de Eczacıbaşı Shire Sağlık Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak tescil edilmiştir.

Eczacıbaşı Shire, biyo-teknolojik ürünler konusunda immünoloji ve hematoloji tedavi alanlarında faaliyet göstermektedir.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Eylül 2018 dönemi IMS verilerine göre; Eczacıbaşı Shire, Hematoloji tedavi alanındaki pazar payı %26 seviyesinde olup, bir önceki yıla göre %31 büyüme göstermiştir. Bir diğer tedavi alanı olan İmmünoloji alanında ise pazar payı %23, bir önceki yıla göre büyüme oranı ise %15 seviyesindedir. IMS verilerine göre; Eczacıbaşı Shire'in içinde bulunduğu tedavi alanları (Hemofili, İmmünoloji) reçete kanalında 2016-2018 yılları arasında değersel olarak yıllık %39 büyüme göstermiştir.

Ürünlerin satış fiyatları, Sağlık Bakanlığı fiyat kararnamesine ve tebliğine göre belirlenmektedir. Geri ödemeli ilaçların fiyatları 7 kaynak ülkedeki ilacın en düşük fiyatı alınarak, kararname ve tebliğ göz önünde bulundurularak, yine Sağlık Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan Avro kuru ile TL'ye çevrilmektedir. Satış koşulları, piyasa koşullarının yanı sıra, SGK'nın uyguladığı zorunlu kamu kurum iskonto oranlarına bağlı olarak şekillenmektedir.

Eczacıbaşı Shire'in yerel üretim faaliyeti yoktur. Ürünler, Avusturya'da üretilmekte ve Baxalta GmbH'dan ithal edilmektedir. Eczacıbaşı Shire'in Türkiye'de Ar-Ge faaliyeti yoktur. Teşviklerden yararlanılmamaktadır.

Eczacıbaşı Shire'in 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla 78 (31 Aralık 2017: 82) çalışanı vardır. Toplu iş sözleşmesi yoktur. Çalışanlarının tamamı beyaz yaka olup, brüt maaş sistemiyle çalışmaktadır. Çalışanlara özel sağlık ve hayat sigortası gibi yan haklar sağlanmaktadır. Eczacıbaşı Shire'in merkez dışında örgütü bulunmamaktadır.

Eczacıbaşı-Monrol Nükleer Ürünler Ticaret ve Sanayi A.Ş.

Eczacıbaşı-Monrol Nükleer Ürünler, ilaç sektörü içinde radyofarmasötik üreticisi olarak faaliyet göstermektedir. 2018 yılı yurtiçi satışlarının yaklaşık %55'ini oluşturan Florodeoksiglukoz (FDG) pazarında sektörde üç rakip faaliyet göstermekte olup, kuruluş yaklaşık %47,55 ciro pazar payı ile FDG pazarında öncüdür.

2018 yılının konsolide satışlarının %22'sini oluşturan SPECT ürün grubunda yurtiçi pazarın yanında 26 ülkeye ihracat yapılmaktadır. En büyük ihracat pazarları olan Mısır ve Cezayir'den sonra Pakistan ve Hindistan gelmektedir. Eczacıbaşı Monrol, FDG ve SPECT ürün grupları dışında yakın coğrafyalarda FDG tesisi kurulum ve işletim projeleri satışı da yapmaktadır.

Eczacıbaşı-Monrol Nükleer Ürünler, şu ana kadar yaptığı yatırımlarla yurtiçinde gerçekleştirdiği büyümeyi, yurtiçi ve yurtdışında yaptığı yatırım ve iş birliktelikleriyle de devam ettirmeyi öngörmektedir. Ayrıca, yapılacak uluslararası iş birliktelikleri ile yurtdışında yeni üretim tesisleri açılması, satın alınması ya da kurulum ve işletmeciliğinin yapılması ile yurtiçi/yurtdışında hizmet projeleri sunulması stratejik hedefler arasındadır. Bu strateji doğrultusunda; hem coğrafi kapsama alanı, hem de ürün portföyü genişletilerek, gelişimin hızlandırılması planlanmaktadır.

Eczacıbaşı-Monrol Nükleer Ürünler'in performansı ayrıca, yurtiçi ve dışında pazarın gelişimine ve uygulanan sağlık politikalarına da bağlıdır. Yurtiçinde kamu ödeme vadesi önemli bir etken olup, ürünlerin geri ödeme kapsamına alınması ve geri ödeme şartları kuruluşun performansını doğrudan etkilemektedir. Eczacıbaşı-Monrol Nükleer Ürünler'in finansal yapısını iyileştirmek için faaliyet nakdi ve alacak gün sayıları ile piyasa koşulları düzenli olarak takip edilmekte, ödemelerde yaşanan gecikmelere yönelik tedbirler alınmaktadır. Eczacıbaşı-Monrol Nükleer Ürünler'in finansman kaynakları, sermayesi, alınan yatırım ve işletme kredileridir.

Eczacıbaşı-Monrol Nükleer Ürünler, yurtiçinde bayi ağı ile yurtdışında ise hem bayiler aracılığı ile hem de direkt ürün ve hizmet sunmaktadır. Türkiye'de 7 bayi ile yurt dışında 26 ülke 40 satış noktasından oluşan bir satış ve dağıtım ağı mevcuttur. Bayi riskleri kontratlarla yönetilmekte, buna ek olarak belli oranlarda teminat alınmaktadır. Yatırımlarla ilgi riskler için düzenli olarak fizibilite analizleri ve yatırım performans izlemesi yapılmaktadır.

Eczacıbaşı-Monrol Nükleer Ürünler'in yurtiçinde Gebze, Ankara, Adana, İzmir ve İstanbul'da, yurtdışında ise Mısır, Romanya ve Bulgaristan'da olmak üzere faaliyette olan 8 üretim birimi bulunmaktadır. Üretim miktarları bir önceki yılın aynı dönemine göre FDG ürün gruplarında %7 civarında artmış, SPECT ürün gruplarında ise gerek yurtiçi gerekse ihracat pazarlarında yaşanan rekabet nedeniyle gerilemiştir.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Araştırma-Geliştirme faaliyetleri

Eczacıbaşı-Monrol Nükleer Ürünler, yeni ürün konusunda geliştirme faaliyetinde bulunmaktadır. Kuruluş kaynaklarıyla yapılan Ar-Ge faaliyetleri doğrudan portföye yeni ürün ekleme ve mevcut ürünleri geliştirmeye dönüktür. Uluslararası kuruluşlarla ("IAEA") yapılan Ar-Ge faaliyetleri bilgi, kalite ve verimlilik artırıcı faaliyetlerdir. Ayrıca, Santez projeleri kapsamında Türk üniversiteleri ile orijinal, yenilikçi ürün Ar-Ge çalışmaları yapılmaktadır.

2015 yılı Haziran ayı itibarı ile Eczacıbaşı-Monrol Nükleer Ürünler'in kendi kaynakları ile Ar-Ge çatısı altında başlattığı 6 farklı ürün geliştirme projesi çalışmaları olmuştur. Bu ürünlerden 4 tanesi için 2015 yılı Kasım ve Aralık aylarında iki ayrı TÜBİTAK destek başvurusu gerçekleştirilmiştir. Bu başvurulardan biri Haziran 2016'da TÜBİTAK-TEYDEB Başkanlığı tarafından onaylanmıştır. Proje ile ilgili final raporu hazırlanmış, TÜBİTAK'a iletilmiş ve proje başarı ile kapatılmıştır. Başvurulan bir diğer proje ise Kasım 2016 ayında TÜBİTAK-TEYDEB Başkanlığı'nca onaylanmış ve 2017 sonu itibarıyla tamamlanmış olup, final raporu hazırlanmıştır. Bu projelerin amacı; iki yeni radyofarmasötik geliştirerek Türkiye'de nükleer tıp kullanımına sunmaktır. Bu ürünler beyin tümörleri görüntüleme ve nörolojik hastalıkların teşhisi ve takibinde kullanılmaktadır.

2018 yılı itibarıyla, radyofarmasötiklerin uluslararası pazarda ve literatürde sadece tanı amaçlı değil tedavi amaçlı olmaları (teranostik) yönünde bir eğilim içinde oldukları görülmüş ve stratejik hedefler doğrultusunda, Ar-Ge Bölümü Gebze Tesisi'nde 2 farklı yeni ürün geliştirme çalışması başlamıştır. Bu yeni ürünlerin ilki 2018 yılı Mayıs ayında ve ikincisi 2018 yılı Eylül ayında olmak üzere TÜBİTAK destek başvuruları gerçekleştirilmiştir. Bu başvurulardan ilki Eylül 2018'de TÜBİTAK-TEYDEB Başkanlığı tarafından onaylanmıştır, diğer ürün için başvuru süreci devam etmektedir. Bu ürünler nöroendokrin tümör ve prostat kanseri tedavisinde kullanılan ürünlerdir. Bu projelerin yanında 2017 yılında Gebze Tesis'de Soğuk Kit grubuna hitap eden yeni ürün geliştirme çalışmalarına başlanmış ve 2018 Ağustos ayında TÜBİTAK destek başvurusu gerçekleştirilmiştir. Kuruluşun vizyonu ile uyumlu olan bu ürünlerin yerelleşmesi ile dünyadaki sayılı üreticiler arasına girerek Eczacıbaşı Monrol'un global oyuncular arasındaki konumunu güçlendirmek ve Türkiye'yi bölge için bir merkez haline getirmek hedeflenmektedir.

Eczacıbaşı-Monrol Nükleer Ürünler'in Merkez dışında ikisi İstanbul'da olmak üzere, Ankara, Adana ve İzmir'de olmak üzere toplam beş şubesi vardır. Antalya şubesi, operasyon verimliliğini artırmak üzere Nisan ayında kapatılmıştır.

Polonya'da faaliyet gösteren Monrol Poland LTD'in tüm hisseleri, optimizasyon hedefleri doğrultusunda, 26 Mart 2018 tarihinde Synektik S.A.'ya satılarak, devredilmiştir.

İştirakleri ve hisse oranları ise aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Ülke	İştirak Adı	Ortaklık Yapısı	%
Romanya	Monrol Europe SRL	Eczacıbaşı Monrol	100,00
Mısır	Monrol Egypt for Manufacturing LLC	Eczacıbaşı Monrol Monrol Europe SRL	99,80 0,20
Mısır	Radiopharma Egypt (S.A.E)	HSM Consulting LTD Gerçek Kişiler	75,00 25,00
Bulgaristan	Monrol Bulgaria LTD	Eczacıbaşı Monrol	100,00
Ürdün	Eczacıbaşı-Monrol Nuclear Products Industry & Trade Co-Jordan	Eczacıbaşı Monrol	100,00
Dubai	Monrol MENA LTD	Eczacıbaşı Monrol	100,00
Dubai	Monrol Gulf DMCC	Monrol MENA LTD Mohd & Obaid Al Mulla LLC	80,00 20,00
Dubai	HSM Consulting LTD	Monrol MENA LTD	100,00

Eczacıbaşı-Monrol Nükleer Ürünler'de toplu sözleşme uygulaması yoktur, personel ve işçiye yürürlükteki yasalar ve yönetmeliklerde belirtilen hakların yanında yıllık performans primi ve özel sağlık sigortası uygulaması vardır. 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla toplam 213 (31 Aralık 2017: 204) çalışanı vardır.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Eczacıbaşı Sağlık Hizmetleri A.Ş.

Eczacıbaşı Sağlık Hizmetleri, sağlık sektöründe faaliyet göstermekte olup, Türkiye’de en kapsamlı sağlık hizmetleri (evde hemşirelik, doktor, terapi hizmetleri, uzaktan sağlık takibi sağlanması, hastalara gerekli tedavilerin uygulanması için tıbbi cihaz sağlanması) sağlayan kuruluştur.

Eczacıbaşı Sağlık Hizmetleri’nin en önemli hizmet alanlarından birisi olan Hastalık Yönetimi alanında 2016 Mart ayında Sağlık Bakanlığı’nın yayınladığı bir genelge kapsamında, hizmet verdiği sektördeki ürün gamı daraltılmış olup, bu daralmanın gelecek dönemlerde de devam etmesi öngörülmektedir.

Eczacıbaşı Sağlık Hizmetleri’nin performansını etkileyen ana etmenler;

- ❖ Ekonomide makro göstergelerdeki değişimler (Hastalık Yönetimi hizmet alanında önemli bir müşteri segmenti olan ilaç firmalarının bütçe kısıntıları, evde hizmet alan bazı hastaların daha düşük maliyetli niteliksiz sağlık personelinde destek alması)
- ❖ Çalışanlar içinde en büyük kısmı oluşturan hemşirelerin temininde yaşanan sıkıntılardır.

Eczacıbaşı Sağlık Hizmetleri’nin sağlamış olduğu hizmetlerin fiyat ve koşulları ağırlıklı olarak piyasa şartlarına göre yılbaşında belirlenip, yıl boyunca geçerliliğini korumakta, bir sonraki dönemde yeniden belirlenmektedir.

Eczacıbaşı Sağlık Hizmetleri, bir hizmet kuruluşudur. Herhangi bir üretim ve Ar-Ge faaliyeti bulunmamaktadır.

Eczacıbaşı Sağlık Hizmetleri’nin ana finansman kaynağı, hastalara ve ilaç şirketlerine verilen hizmetlerin tahsilatıdır. Tahsilat riskini düşürmek amacıyla verilen hizmetin karşılığının mümkün olduğunca peşin tahsil edilmesine çalışılmaktadır. Kuruluş, döviz cinsinden borç taşımadığından kur riskine maruz kalmamaktadır.

Eczacıbaşı Sağlık Hizmetleri’nin 14 Ağustos 2018 tarihli genel kurul toplantısında 1.500.000 TL olan mevcut sermayesinin tamamı nakden ödenmek suretiyle 37.500.000 TL’ye çıkarılmasına karar verilmiş olup, 15 Ağustos 2018 tarihinde tescil edilmiştir.

Eczacıbaşı Sağlık Hizmetleri’nde herhangi bir toplu sözleşme uygulaması yoktur. Personele sağlanan hak ve menfaatler Eczacıbaşı Topluluğu insan kaynakları uygulamaları paralelinde olup, 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla toplam 173 (31 Aralık 2017: 223) çalışanı vardır. Merkez dışında örgütü bulunmamaktadır.

Eczacıbaşı Ortak Sağlık ve Güvenlik Birimi A.Ş.

Eczacıbaşı Ortak Sağlık ve Güvenlik Birimi A.Ş.’nin sermayesinin tamamı Eczacıbaşı Sağlık Hizmetleri A.Ş.’ye ait olup, 2013 yılında kurulmuştur. Çalışan sağlığının işyerlerinde güvence altına alınması alanında faaliyet göstermekte olan kuruluşun, 15 Mart 2018 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu kapsamındaki faaliyetlerinin durdurularak, operasyonlarının sonlandırılmasına karar verilmiştir. Bu kapsamda; Eczacıbaşı Sağlık Hizmetleri A.Ş. ve Eczacıbaşı Ortak Sağlık ve Güvenlik Birimi A.Ş. kolaylaştırılmış usulde birleşmeye karar vermiş olup, yasal süreç devam etmektedir.

Eczacıbaşı Ortak Sağlık ve Güvenlik Birimi A.Ş.’nin 14 Ağustos 2018 tarihli genel kurul toplantısında 1.200.000 TL olan mevcut sermayesinin tamamı nakden ödenmek suretiyle 24.500.000 TL’ye çıkarılmasına karar verilmiş olup, 16 Ağustos 2018 tarihinde tescil edilmiştir.

Eczacıbaşı Ortak Sağlık ve Güvenlik Birimi’nde herhangi bir toplu sözleşme uygulaması yoktur. 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla çalışanı bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: 228).

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Tasfiye Halinde Eczacıbaşı-Baxter Hastane Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Eczacıbaşı-Baxter)

Baxter Grubu'nun 27 Mart 2014 tarihi itibarıyla aldığı dünya genelinde yeniden yapılanma kararı ve Baxter'ın serum terapileri stratejilerini sürekli yeniden değerlendirmesi çerçevesinde serum işinin yakın gelecekte Baxter'ın Türkiye portföyünde yer almayacağı sonucuna varmasına bağlı olarak ve bu gelişmelere paralel biçimde Eczacıbaşı Baxter'in faaliyet alanlarında sınırlandırma ve uyarlamalar yapmak ihtiyacı doğmuş ve yapılan tüm çalışmalar değerlendirilerek üretim sonlandırılmış ve Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde şirketin tasfiye süreci yasal olarak başlatılmıştır.

Eczacıbaşı-Baxter'in halen faaliyet gösterdiği ve mülkiyeti Eczacıbaşı İlaç, Sınai ve Finansal Yatırımlar'a ait olan IV serum üretim tesislerindeki üretim faaliyetini kademeli şekilde 31 Aralık 2016 sonuna kadar sonlandırma kararı kapsamında; Koçak ile 18 Ekim 2016 tarihinde serum üretim tesislerinin kullanılmasına ilişkin Kira Sözleşmesi imzalanmıştır. Kira Sözleşmesi, 1 Ocak 2018 tarihinde 350 bin TL olarak revize edilmiş olup, kira süresi 31 Aralık 2018 itibarıyla sona erecektir.

Eczacıbaşı-Baxter Hastane Ürünlerinde serum üretim faaliyetinin kademeli şekilde sonlandırılmış ve 31 Ocak 2017 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde şirketin tasfiye sürecinin yasal olarak başlatılmasına karar verilmiştir.

Eczacıbaşı-Baxter Hastane Ürünleri'nin 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla çalışanı yoktur. (31 Aralık 2017: 0) 30 Haziran 2016 tarihinde üretimin sonlandırılması ve 6 Şubat 2017 tarihinde şirketin tasfiye sürecine girmesine bağlı olarak, çalışanların bütün hak ve vecibeleri ödenerek iş akidleri sona ermiştir. Şirket tasfiye sürecine girdiği için merkez dışında örgütü bulunmamaktadır.

GAYRİMENKUL FAALİYETLERİ

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Kanyon Ofis ve Alışveriş Merkezi

Alışveriş merkezleri (“AVM”) ve perakende sektörü son yıllarda ülkemizde hızla gelişmekte olan ve rekabetin giderek zorlaştığı bir sektördür. AVM kültürü ve AVM'lere olan talep, Avrupa'nın aksine nüfusu hızla artan Uzakdoğu ve Asya'da olduğu gibi Türkiye'de her geçen gün artmaya devam etmektedir. 2018 itibarıyla İstanbul'da 118, Türkiye'de toplam 396 AVM ve 12,6 milyon m² kiralanabilir alan bulunmaktadır. 2021 yılında İstanbul'da 136 olmak üzere Türkiye'de AVM sayısının 454, kiralanabilir alan toplamının ise 14,2 milyon m² olması tahmin edilmektedir. Türkiye'de ve İstanbul'da nüfusa oranla alışveriş merkezi m²'si halen Avrupa ortalamasının yarısında olmasına karşın, özellikle İstanbul'da ve belirli semtlerde görülen yoğunluk rekabeti de beraberinde getirmiştir.

Kanyon, bölgedeki diğer AVM'lere kıyasla, farklı deneyimler de sunan mimarisi, lokasyonu ve fiziksel ortamının yanı sıra, işletmesi, benzersiz ödüllü etkinlikleri, chatbot, yapay zekâ, dijital teknoloji kullanımı ve özellikle şef restoran ve markaları ile farklıdır. Pazar genelinde görülen trendler şöyledir:

- ❖ Aynı kitleyi hedefleyen çok fazla sayıda yeni alışveriş merkezi açılması,
- ❖ Geleneksel AVM konseptinden uzaklaşmaya çalışılması ve AVM dâhilinde eğlence unsurlarına ağırlık verilmesi,
- ❖ Müşterilerin artık daha seçici davranması,
- ❖ Daha kaliteli ve daha geniş bir marka çeşitlenmesi beklentisi,
- ❖ Boş zamanları değerlendirmede alışverişin diğer aktivitelerle rekabeti,
- ❖ Çevreye duyarlı ve sürdürülebilir olarak inşa edilen yeni yapılar,
- ❖ Rakip alışveriş merkezlerinde açılan gurme restoranlar.

Eczacıbaşı İlaç, Sınai ve Finansal Yatırımlar, Türkiye'de gerçekleştirilen ilk açık alışveriş merkezi projesi olarak yurtiçinde olduğu kadar yurtdışında da büyük ses getiren Kanyon'daki 26 katlı ofis bloğunun tamamına ve AVM'nin %50'sine sahiptir.

Türkiye'ye ilk defa gelen Harvey Nichols, Intersport, Le Pain Quotidien, Cole Haan gibi yabancı markaların yanı sıra ilk defa kapılarını Kanyon'da açıp güçlü birer zincir haline gelen MAC, Kitchenette gibi markaları ile defalarca yerli ve yabancı basında yer almıştır.

Dünya çapında birçok ödüle de layık görülen Kanyon, her sene geliştirdiği yeni sistemler ile hizmet kalitesini yükselterek kendisine olan ilgiyi ve misafir sayılarını düzenli bir şekilde arttırmaktadır.

Kanyon ve Kanyon Ofis binası, İngiltere'de ve dünyada yaygın olarak kullanılan uluslararası “BREEAM In-Use” sertifikası kriterlerini yerine getirerek 2012 yılı Eylül ayında sertifikayı almaya hak kazanmıştır. Kanyon “BREEAM In-Use” kriterleri doğrultusunda; malzeme, enerji, su, sağlık-konfor, arazi kullanımı-ekoloji, atık yönetimi ve ulaşım alanlarında değerlendirilerek bina yönetiminde “Excellent” (Mükemmel) sertifikasına layık görülmüştür. Dünyada şimdiye kadar alınmış 192 adet “BREEAM In-Use” sertifikasının 15'i bina yönetiminde excellent derecesinde olup, Kanyon ve Kanyon Ofis binaları dünyada 16'ncı, Türkiye'de ise Alışveriş merkezi ve Ofis binası kategorilerinde “Excellent” sertifikasına sahip ilk bina olmuştur.

Kanyon, işletmeye alınmış binalar için uygulanan “BREEAM” kriterleri doğrultusunda tasarım, bina yönetimi ve çevresel performans açısından yapılan değerlendirmeler sonucunda “Olağanüstü” seviyesindeki sertifikayı Türkiye'de alan ilk ticari bina olarak büyük bir başarıya imza atmıştır. Türkiye'de bina yönetimi alanında bu seviyede sertifika alan ilk ticari yapı olan Kanyon, mağaza, ofis, rezidans gibi çok amaçlı kullanıma yönelik binalar arasında Londra'da gerçekleşen “BEST OF BREEAM 2016” ödül töreninde “BREEAM Retail In-Use” kategorisinde diğer adayları geride bırakarak ödüle layık görülmüştür.

ISO 14001 çevre yönetim sistem sertifikasının alınması, 100 panellik güneş enerjisi sisteminin ardından kojenerasyon sisteminin devreye alınması, LED aydınlatmalarının yaygınlaştırılması, akustik ölçümleme ve izolasyonlar, davlumbaz egzost sistemine karbon filtre yapılması ile İTÜ Enerji Enstitüsü işbirliği gibi çalışmalar ile sürekli iyileşmeler yapan Kanyon, “Mükemmel” seviyesindeki sertifikasını, bu alanda en üst seviye olan “Olağanüstü” düzeyine çıkararak Türkiye'de bina yönetimi alanında bu seviyede sertifika alan ilk ticari yapı olmuştur.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Sürdürülebilirlik konusunda verdiği önemi her fırsatta farklı projeler uygulayarak ön plana çıkan Kanyon, 2016 yılında çevresel sorumluluk bilinciyle sürdürülebilirlik projelerine bir yenisini daha eklemiştir. Organik atıkların biyolojik yollarla ayrıştırılmasını sağlayan kompost makinesi kullanılmaya başlanmış, kompostlaştırma sistemi sayesinde çöp konteyneri sayıları azalırken, çöp sahalarındaki atık miktarları önemli ölçüde azalmıştır.

Kanyon, içerisinde bulunan işletmelerden çıkan atık yemekleri geri dönüşüme kazandırarak senede 26 ton çöpü atık sahalarına gönderilmemesini sağlamanın yanısıra atmosfere de en az 104 ton karbondioksit salmamıştır. Bu işlem sayesinde yıllık 6,5 ton gübre çıktısı elde etmek hedeflenmektedir.

Kanyon, 2017 yılı boyunca çeşitli projeleri ile ICSC (Uluslararası Alışveriş Merkezleri Konseyi) tarafından ICSC Solal Marketing Awards (ICSC Solal Pazarlama Ödülleri)’dan kazanmış olduğu altın ödülün yanında PR News Social Media Awards ve Hermes Creative Awards’dan da olmak üzere toplam 14 ödül kazanmıştır. 2018 yılı Eylül ayında gerçekleşen ICSC Solal Marketing Awards’da 5 farklı proje ile finalist olmuş ve altın ödülü kazanmıştır.

Kanyon, kuruluşundan bu yana aldığı ödüllere İnsan Kaynakları alanında iki önemli ödüle bir yenisini daha eklemiştir. Çözüm ortaklarımızın çalışanlarının da dahil olduğu, yaklaşık 600 kişiyi kapsayan kurumsal kültür ve iletişim alanında gelişim projesi “Kanyonca”, 2017 yılında Brandon Hall tarafından ‘En İyi Kurumsal Kültür Dönüşümü’ ödülünü almıştır.

Kanyon’da mağaza doluluk oranı %98,74; ofislerde doluluk oranı ise %85’dir. Kanyon’a potansiyeli yüksek olan markaları yerleştirmek ve marka karmasını güçlendirmek üzere çalışmalar devam etmektedir. Kısa süreli Pop-up mağazaları ve stand kiralalamaları da gerçekleştirilerek yeni markalara yer verilmektedir.

Pazarlama faaliyetleri açısından temel odak noktalar; etkinlikler, reklam, halka ilişkiler, dijital pazarlama ve sosyal medya uygulamaları ile müşteri ilişkileri yönetimi faaliyetleridir. Pazarlama takvimi, tüm yılı kapsayacak şekilde misafir sayısında ve mağaza cirolarında artış yaratacak, Kanyon marka algısını güçlendirecek ve yeni trend ve deneyimlerle Kanyon misafirlerini şaşırtacak şekilde oluşturulmaktadır.

Kanyon’da tüm aile bireylerinin ihtiyaçlarına ve taleplerine göre bir denge ve çeşitlilik bulunmaktadır. Eğlence ve yeme- içmenin yanı sıra modanın merkezi olmayı da hedefleyen Kanyon, tüm yeni trendlerin takip edilebileceği ve moda/giyim alışveriş için tek adres haline gelmeyi hedeflemektedir.

Reklamlar temelde etkinliklere yönelik tasarlanmış olup, etkinliklerden faydalanılarak PR (“Public Relations - Halka İlişkiler”) imkânları değerlendirilmektedir. Alışveriş deneyimini unutulmaz kılmak için gerçekleştirilen bu etkinliklere canlı performanslar, konserler, gösteriler, kültür-sanat etkinlikleri, çocukların bilgi ve becerilerini geliştirecek çocuk etkinlikleri, moda algısını güçlendiren moda etkinlikleri, lifestyle etkinlikler örnek verilebilir. Aynı zamanda Kanyon, dijital uygulamaları da her zaman gündeminde tutarak yeniliklerin öncüsü olmaktadır. CRM (“Customer Relationship Management” - “Müşteri İlişkileri Yönetimi”) çalışmaları kapsamında, izinli pazarlama yasasına uyumlu olarak düzenli aralıklarla gönderilen e-bülten ve SMS/e-mail ile yapılan duyurulara ek olarak misafirlerin doğum günlerinde aranarak küçük sürprizler yapılan Happy Calls ve onları daha iyi tanıma projesi olan Kanyon ID ile daha da gelişerek devam etmektedir.

Farklı bölgelerde açılan yeni AVM’ler, sektördeki rekabeti artırmıştır. Kanyon artan rekabete karşı farklılık yaratmaya ve sadık bir müşteri kitlesini kendine çekmeye devam etmektedir. Artan rekabet ve ekonomik dalgalanmalara karşı pazarlama planı zenginleştirilmekte ve optimum stand kiralama bedelleri uygulanarak bu alandaki faaliyet artırılmaya çalışılmaktadır.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Bu pazar yapısında, Kanyon'un güçlü ve zayıf yönleri şöyle özetlenebilir:

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
Lokasyon (merkezi konum, kolay ulaşım, metro bağlantısı ve beyaz yakalı çevre plaza çalışanları)	Kışın olumsuz hava koşullarından etkilenme
Farklı ve modern mimari tasarım	Yoğun trafik
Açık havada alışveriş, yazın hava koşullarından dolayı tercih edilme	Pahalı algısı
İmajı, misafirlerin gözündeki algısı ve deneyim odaklı kaliteli etkinlikleri	Marka karması
Eğlence, kültür ve sanat unsurlarının ağırlığı, popüler sineması, çağdaş tiyatrosu	
Buluşma noktası ve iş toplantılarının adresi olan restoran ve kafeler	
Etkin ve özgün sosyal medya iletişimi	
Güçlü ortaklar, güçlü imaj	
CRM veritabanı	
FIRSATLAR	TEHDİTLER
Yakın çevrede açılan yeni iş merkezleri ve oteller	Rakipler ve yeni açılacak AVM'ler
Pop-up mağaza ve kiosklar ile marka çeşitliliğinin artması, açılan yeni restoranlar ve günlük ihtiyaçların karşılanabileceği mağazalar	
Yüksek gelir bölgesi	Ekonomik ve siyasi belirsizlikler
Ekonomik durum sebebiyle yurtdışı yerine yurtiçi seyahatin artması ile yerli turist sayısındaki artış	

AVM sektöründe; son dönemde kurda yaşanan ciddi artış karşısında döviz cinsinden yapılan kira sözleşmelerinin TL üzerinden yapılması koşulunun gelmesine bağlı olarak kira indirimlerinin yaşanması beklenmektedir. Kira seviyesi ve dekorasyon maliyeti - diğer sektörlerdeki perakendecilere kıyasla - daha yüksek olan yeme-içme sektöründeki kiralama süreçlerinde yavaşlama görülmüştür. Alışveriş merkezlerindeki oranı %40 seviyesine ulaşan yeme-içme alanları; söz konusu alışveriş merkezinin konumu, konsepti ve hitap ettiği sosyoekonomik sınıfa bağlı olarak kurgulanmalıdır. Geçtiğimiz iki yılda verimsiz şubelerini kapatan, ürün ve metrekare bazında optimizasyon sürecinden geçen elektronik marketler mağaza sayılarını artırma eğilimi göstermiştir. Kozmetik-kişisel bakım ve ev ürünleri markalarının performansındaki artış ivmesi geçtiğimiz yıllara kıyasla düşüş göstermiş ve önceki yıllarda ulaştığı performans seviyesini 2018'in ilk yarısında muhafaza etmiştir.

Kriz ortamı, perakendecilerin yeni mağaza açmak konusunda temkinli davranmasına ve alışveriş merkezlerinin taleplerini daha titizlikle değerlendirmelerine neden olmaktadır. Boşalan mağazaların yerine, Kanyon'a müşteri çekme ve trafik yaratma potansiyeli yüksek olan markaları yerleştirmek, Pop-up mağazalar ve dönemsel kiosklar ile marka karmasını güçlendirmek üzere çalışmalar devam etmekte olup, marka karmasındaki boşluklar giderilmiştir. Kanyon marka karmasına eklenen yeni markaları ile alışveriş konusunda rekabetçi gücünü arttırmaktadır. V2.0 projesi ve sonrasında yeni markaların Kanyon marka karmasına eklenmesi ve eski markaların da mağazalarında yapılan konsept değişiklikleri ile perakende trendleri ve müşteri beklentileri sürekli olarak karşılanmaya çalışılmaktadır. Yeni markaların eklenmesi Kanyon ziyaretçileri tarafından olumlu karşılanmıştır. Hem alışveriş hem de restoranlarda yeni oyuncuların mağaza karmasına eklenmesi müşteri trafiğine de cirolara da olumlu yansımaktadır. Çağdaş tiyatronun ülkemizdeki en başarılı temsilcilerinden olan Dot, Kanyon Teras'taki yeni sahnesinde "DotKanyon'da" adı ile 2015 yılından beri oyunlarını sergilemektedir.

2018 yılında mağaza karmasına Türkiye'nin ilk Lego Store mağazası, Nespresso, HiFiMyFi, Samsung, Plus Kitchen, Vakko Mare, Şadan Saat, P1 Lounge alanında sağlıklı yiyecekler sunan Habit markası katılmıştır.

Sosyal sorumluluk bilincinde WWF, Lösev, Greenpeace gibi kuruluşlara stant imkânı verilmektedir. Düzenlenen çeşitli etkinliklerin gelirleri TOG'a bağışlanmaktadır. Mağazaların Kanyon için çok önemli birer paydaş olduğu düşünüldüğünden Kanyon imajına katkı sağlayabilecek her türlü mağaza etkinliği desteklenmektedir.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2017 yılının sonunda yenilenen Kanyon Mobil uygulaması ile Kanyon misafirlerinin alışverişleri daha keyifli, kolay ve eğlenceli bir hale gelmektedir. Uygulama, misafirlerin güncel Kanyon etkinliklerini öğrenebilmesi, hizmetler, fırsatlar ve kampanyalardan haberdar olabilmesi, Kanyon'da yer alan Cinemaximum sinemalarında gösterimde olan film ve seansları takip edebilmesini kolaylaştırmakta ve gelişmeye devam ederek misafirler ile hızlı iletişim kurmaya ve hizmet vermeye devam etmektedir.

Eczacıbaşı İlaç, Sınai ve Finansal Yatırımlar'ın 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Kanyon ofis ve alışveriş merkezinden elde ettiği toplam kira geliri 61.310 bin TL'dir (30 Eylül 2017: 56.392 bin TL). Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair, 13 Eylül 2018 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 12 Eylül 2018 tarihli ve 85 sayılı Cumhurbaşkan Kararı ile Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ kapsamındaki döviz cinsinden kira sözleşmeleri, düzenlemelerde belirlenen esaslar uyarınca TL'ye çevrilmiştir.

Diğer alışveriş merkezleri ve ofis binalarına göre daha yüksek kalite standartlarında hizmet vermeyi amaçlayan Kanyon, personeli (eğitimi, işçi sağlığı, iş güvenliğine verilen önem, ambulans gibi sağlık hizmeti, hijyen denetimleri, yüksek seviyede güvenlik önlemleri, yüksek teknoloji cihazların kullanılması) ile verdiği hizmetlerde, faaliyete başladığı Haziran 2006 döneminden itibaren kalite-maliyet dengesini kaliteli hizmet standartlarından ödün vermeksizin en optimum seviyede tutmaya özen göstermektedir.

Mevcut mali ve teknik bilgi işlem programları revize edilerek, etkin bütçe ve maliyet kontrolü sağlanmıştır. Satıcılara yapılan ödemelerde vadeleri uzatmak, bunun yanı sıra tahsilat süreçlerinin kısaltılması planlanan önlemler arasındadır.

Eczacıbaşı Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.

Eczacıbaşı Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım, gayrimenkul sektöründe, gayrimenkul geliştirme ve proje yönetimi konusunda faaliyet göstermekte olup, şirketin kendisine ait bir gayrimenkulü bulunmamaktadır.

Eczacıbaşı Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım, Eczacıbaşı Holding ve Eczacıbaşı İlaç, Sınai ve Finansal Yatırımlar'ın ortak yatırımı olan Ormanada Projesi'nde proje yönetiminin yanı sıra ana yüklenici olarak da yer almıştır.

Eczacıbaşı Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım'ın performansını etkileyen ana etmenler, gayrimenkul geliştirme konusunda hizmet verdiği yatırımcıların yatırım kararları ve sektörün genel durumudur.

Eczacıbaşı Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım'ın faaliyet gelirlerini hizmet sözleşmeleri ile yönetimini üstlendiği projelerden sağlanan gelirler oluşturmaktadır. 2018 yılı ilk dokuz aylık hasılatı Ormanada projesi kapsamında yürütülen ilave işler ve satış pazarlama koordinasyon hizmeti gelirlerinin yanı sıra arazi ve proje geliştirme hizmetlerinden elde edilen gelirlerden oluşmuştur.

Eczacıbaşı Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım'ın 2018 yılında yürüttüğü projeler arasında kendisinin yatırımcı konumunda bulunduğu proje bulunmamaktadır ve herhangi bir teşvik kullanımı söz konusu değildir.

Eczacıbaşı Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım'ın 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 12 (31 Aralık 2017: 12) kişi olup, toplu sözleşme uygulaması yoktur. Personele sağlanan hak ve menfaatler Eczacıbaşı Topluluğu insan kaynakları uygulamaları paralelindedir. Eczacıbaşı Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım'ın merkez dışında Ormanada projesi kapsamında şantiye ofisi bulunmaktadır.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Ormanada:

Eczacıbaşı İlaç, Sınai ve Finansal Yatırımlar, 31 Aralık 2007'de Sarıyer İlçesi, Uskumru Mahallesi, Yorgancı Çiftliği Mevkii'nde bulunan toplam alanı 196.409,74 m² olan 22 adet arsanın yarısını satın almıştır. Kalan yarısı ise Eczacıbaşı Holding A.Ş.'ye aittir. Söz konusu gayrimenkuller üzerinde toplam 90 bin m² inşaat yapılmış olup, tamamlanan bu proje konut ağırlıklı olmakla birlikte, kısmen ticaret alanları da mevcuttur. Tüm binaların (konut ve ticari üniteler) yapı kullanım izin belgeleri alınmıştır.

- ❖ Uluslararası bilgi ve deneyime sahip Torti Gallas and Partners, Kreatif Mimarlık ve Rainer Schmidt Landscape Architects işbirliğiyle tasarlanan Ormanada'da yer alan konutların büyüklükleri 170 ile 700 metrekare arasında olup, birim konut satış fiyatları yaklaşık 6,7 milyon TL ile 9,6 milyon TL arasında değişmektedir.
- ❖ Ormanada'da 188 adet villa ile 85 adet sıra ev olmak üzere 273 adet konut bulunmakta olup, 1'inci Fazda 150 adet, 2'nci Fazda ise 123 adet konut vardır.
- ❖ 30 Eylül 2018 itibarıyla, 1. Fazdaki konutların toplam 133 adedi, 2. Fazdaki konutların da toplam 101 adedi satılmıştır.
 - Birinci fazdaki konutların teslimlerine 2013 yılı Nisan ayından itibaren başlanmış olup, 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla 133 adet konutun;
 - İkinci fazdaki konutların teslimlerine 2013 yılı Aralık ayından itibaren başlanmış olup, 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla 101 adet konutun teslimi ve devri yapılmıştır.

Diğer gayrimenkul geliştirme yatırımları:

Ayazağa, Cendere Vadisi, Kentsel Dönüşüm Alanı

Eczacıbaşı-Baxter Hastane Ürünleri'nin 2016 yılı yarısına kadar üretim faaliyetlerini sürdürdüğü Ayazağa'daki tesisler ile yönetim binası Eczacıbaşı İlaç, Sınai ve Finansal Yatırımlar'a ait olup, bu tesislerden kira geliri elde etmektedir. Söz konusu arsa; Ayazağa, Cendere Vadisi, Kentsel Dönüşüm Alanı içerisinde olup, Eczacıbaşı-Baxter Hastane Ürünleri bu tesislerdeki üretimini 30 Haziran 2016'da sonlandırmıştır. Eczacıbaşı-Baxter'in bu kararı sonucunda; Koçak ile 18 Ekim 2016 tarihinde söz konusu serum üretim tesislerinin kullanılmasına ilişkin bir Kira Sözleşmesi imzalanmış olup, kira süresi 31 Aralık 2018 itibarıyla sona erecektir.

Şirketimiz 10 Nisan 2015 tarihinde Ayazağa mevkii Cendere yolu üzerinde bulunan ve halen Koçak'a kiralandan üretim tesislerinin bulunduğu gayrimenkulüne sınır konumdaki Yeni Tekstil Sanayi A.Ş.'ne ait hisselerin tamamını satın almıştır. Şirketimiz Yeni Tekstil Sanayi A.Ş.'yi tüm aktif ve pasifi ile birlikte bir bütün halinde "devir alması" suretiyle "kolaylaştırılmış usulde birleşmesi" işlemi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13 Kasım 2015 tarih ve 31/1396 sayılı kararı ile onaylanmış olup, 7 Aralık 2015'de Ticaret Sicili'nde tescil olmuştur.

Diğer yatırımlar

Eczacıbaşı İlaç, Sınai ve Finansal Yatırımlar'ın gayrimenkul geliştirme alanında yaptığı diğer yatırımların özeti aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Satın alma tarihi	Mevkii	Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Satın alma bedeli (Bin TL)
29.06.2015	Silivri	21 adet tarla	265.930	16.425
01.12.2015	Silivri	No. 308	8.500	765
01.03.2016	Silivri	No. 1985	5.250	484
07.06.2016	Silivri	No. 2007	685.026	67.995
			964.706	85.669

DİĞER FAALİYETLER

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Vitra Karo Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Vitra Karo, Bozüyük tesislerinde esas olarak seramik yer ve duvar karosu üretimi faaliyetiyle uğraşmaktadır.

Vitra Karo'nun içinde bulunduğu yoğun rekabet şartlarında, yenilikçi ürünler ve maksimum müşteri memnuniyeti büyük önem taşımaktadır. Bu açıdan yeni ürün tasarımı konusunda yoğun çalışmalar yapılmakta ve yeni ürünler düzenlenen önemli fuarlarda müşterilerin beğenisine sunulmaktadır. Ayrıca, kuruluştaki yürütülen süreçler müşteri memnuniyetini artırmaya yönelik olarak iyileştirilmekte ve geliştirilmektedir.

Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği (Türkiye İMSAD)'nin hazırladığı Eylül 2018 Sektör Raporu'na göre; inşaat sektörü 2018 yılı ikinci çeyrek döneminde %0,8 oranında büyümüştür. İnşaat sektöründe çeyrek dönemlerde üst üste süren hızlı büyüme yerini önemli bir yavaşlamaya bırakmıştır. İnşaat sektörü 2018 ilk yarısında ise %3,7 oranında büyümüştür. İnşaat sektöründe ikinci çeyrekte yavaşlama kamu inşaat yatırımlarının devam etmesine rağmen yaşanmıştır. Bu itibarla özel sektör inşaatlarında küçülme olduğu öngörülmektedir. Yılın ikinci çeyreğinde özel sektör inşaat faaliyetleri mali dalgalanmalardan ve alınan seçim kararının yarattığı belirsizliklerden önemli ölçüde etkilenmiştir. İkinci çeyrekte satışlara yönelik yapılan kampanyalar ve benzerleri de özel sektör inşaat faaliyetlerindeki küçülmeyi engelleyememiştir.

Yılın ikinci çeyreğinde inşaat sektörü ile Türkiye ekonomisinin büyümesi arasındaki paralellik önemli ölçüde kaybolmuştur. Uzun süredir inşaata dayalı ekonomik büyüme yaklaşımı içinde inşaat sektöründe sağlanan yüksek büyümeler ekonomik büyümeyi de desteklemekteydi. Ancak; 2018 yılı ikinci çeyrek döneminde ekonomi göreceli olarak hızlı büyümüş olmasına karşın inşaat ve gayrimenkul sektörlerinde büyüme neredeyse durmuştur.

Türkiye ekonomisi 2018 yılı ikinci çeyreğinde %5,4 büyümüştür. İnşaat sektörü ise 2018 yılı ikinci çeyrek döneminde sadece %0,8 büyümüştür. İnşaat sektöründe çeyrek dönemlerde üst üste süren hızlı büyüme yerini çok ciddi yavaşlamaya bırakmıştır. Gayrimenkul sektörü de 2018 yılı ikinci çeyrek döneminde %0,2 büyüebilmiştir. Büyümeler arasında yaşanan bu farklılaşma inşaat ve gayrimenkul sektörlerinin kendi içinde yaşadıkları sorunlardan kaynaklanmaktadır.

Alınan yeni iş siparişleri Eylül ayında 2010 yılından bu yana en düşük seviyesine inmiştir. İnşaat sektöründe ve piyasalarında yaşanan talep ve finansman sorunları yeni inşaat siparişlerinde hızlı küçülmeye yol açmaktadır. Bu nedenle izleyen aylarda inşaat malzemesi talebinde düşüş beklenmektedir.

Vitra Karo'nun stratejik pazarları içerisinde yer alan Almanya'da Yapı Market Kanalı'nda yeni müşterilere girilmesiyle pazar payının artırılması beklenirken, Toptan Dağıtım Kanalı'nda yeni lanse edilen ürün portföyüyle satış artışı hedeflenmektedir. Orta Avrupa'da yeni müşteri kazanımı ve yeni ürün portföyü etkisiyle iş hacmi büyümektedir. Diğer bir stratejik pazar olan Rusya'da üretim tesisinin yer almasının avantajını daha fazla kullanmak üzere, Rusya Pazar beğenisine hitap eden yeni geliştirilen ürün portföyüyle satış artışı hedeflenmektedir.

Verimliliği ve karlılığı artırmak için; İstanbul-Tuzla'da kurulu bulunan Mozaik Karo Fabrikası, yerel yönetim tarafından alınan "üretim tesislerinin şehir dışına çıkarılması" kararı gereği Bozüyük Fabrika Yerleşkesi içerisine taşınmıştır, böylelikle Türkiye'deki tüm fabrikaların aynı yerleşke içerisinde yer almasının verimlilik artışı sağlaması beklenmektedir. Maliyet fiyatlarında beklenenin üzerinde artış gösteren bazı hammadde ve malzemelerin yerine daha uygun maliyetli ikame malzemelerin kullanılabilmesi için geliştirme çalışmalarına devam edilmekte olup, doğalgaz ve elektrik fiyatlarında olması beklenen artışın etkisini azaltabilmek için maliyet iyileştirme çalışmaları diğer alanlarda da sürdürülmektedir. Ayrıca, faaliyet giderlerinde yapılacak kontrollü harcamalar ve tasarruf tedbirleri ile amortisman öncesi faaliyet karının artırılması yönünde çalışmalar devam etmektedir.

Vitra Karo'nun satışlarının çoğunluğu yurtdışı pazarlara yapılmaktadır. Alımlarının çoğunluğu ise yurtiçi kaynaklıdır. Finansman giderleri içerisinde döviz bazlı kredilerin kur etkisi de yer almakta olup, kurlardaki pozitif veya negatif değişiklikler mali sonuçlarına direkt etki etmektedir. Yurt içi piyasa koşulları ve rekabet nedeniyle maliyet artışlarının direkt fiyatlara yansıtılamaması faaliyet karlılığını düşürmektedir.

Yurtdışı üretim tesislerinde verimlilik ve üretim artışı projeleri yapılmakta; ayrıca yurtdışı pazara daha fazla yoğunlaşarak şirketin performansını gelecek dönemlerde artırmaya yönelik çalışılmaktadır. Üretim sürecinin basitleştirilerek maliyetlerin düşürülmesi, tedarik zincirinde kaynakların verimli kullanılarak maliyet avantajı sağlanması, satış portföyünde karlılığı yüksek ürünlere yönelerek karlılığı az ürünlerin azaltılması konusunda çalışmalar yürütülmektedir.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Vitra Karo'nun ürün portföyü ebatlar itibarıyla geniş bir yelpazeye sahiptir. Kuruluş halen, yurtdışı iştirakler ile birlikte ürün ebat çeşitliliğine bağlı olarak değişen 32-34 milyon m² üretim kapasitesine ve buna bağlı olarak %90-95 arası kapasite kullanım oranına sahiptir. Her yıl yaklaşık 8-10 kadar yeni ürün imalatına başlanmaktadır.

Bozüyük'te 10. Fırın hattının revizyonunun kullanıma alınabilmesi için Bakanlık tarafından onaylanan 4,7 milyon TL tutarındaki 23 Aralık 2014 tarih ve 117194 no'lu yatırım teşvik belgesi kapsamındaki alımlar devam etmekte olup, 25 Kasım 2017 olan belge bitiş tarihi revize edilerek 27 Mayıs 2019 tarihine kadar uzatılmıştır.

Vitra Karo'nun Eylül 2018 dönemi satışlarının yarıdan fazlası yurtdışı satışlardan oluşmaktadır. Gelirlerinin büyük kısmı dövizle endeksli olduğu için finansman ihtiyaçlarını da döviz kredilerinden karşılamaktadır. Buna ek olarak, gerek görülen durumlarda risk düşürücü finansal enstrümanlardan (forward, collar gibi) faydalanılmaktadır.

Kontrol edilebilir tüm gider ve net işletme sermayesi kalemlerinde alınan tedbirler çerçevesinde, karlılık ve faaliyet nakdini artırma amaçlı etkin bir kontrol sürdürülmektedir.

Vitra Karo'da 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla iştirakleri ile birlikte toplam mavi ve beyaz yakalı olarak 2.118 (31 Aralık 2017: 2.273) kişi (taşeronlar hariç) istihdam edilmiştir. Kuruluşun, yurtiçindeki şirketinde toplu sözleşme uygulanmaktadır ve mavi yakalı çalışanlar bu sözleşme kapsamında yer alan hak ve menfaatlere sahiptir.

Beyaz yakalı çalışanlar ise Eczacıbaşı Topluluğu'nun belirlemiş olduğu hak ve menfaatlardan faydalanmaktadır. Vitra Karo'da beyaz yakalı çalışan ücret artışları grup politikası gereği ikinci çeyreğin başında yapılmıştır. Mavi yakalı personelin ücret artışları toplu iş sözleşmelerine göre yapılmaktadır.

Vitra Karo'nun üretim tesisleri Bilecik/Bozüyük'te olup, iştiraklerine ait Rusya, Almanya ve Fransa'da fabrikaları mevcuttur.

Ekom Eczacıbaşı Dış Ticaret A.Ş.

Ekom, Eczacıbaşı Topluluğu kuruluşlarına dışsatım aracılığı çerçevesinde operasyon, gümrük, finansman ve risk yönetimi desteği hizmetleri vermektedir.

Ekom'un amacı, Eczacıbaşı Topluluğu'nun dış ticaret sermaye şirketi olarak, Eczacıbaşı ürünlerinin dışsatımında aracılık ettiği Topluluk kuruluşlarına en etkin şekilde dışsatım, gümrük, finansman ve risk yönetim hizmetleri vermektir. Kuruluşun performansı, ekonominin makro göstergelerdeki değişikliklerden kısmen etkilenmektedir. Özellikle kur politikasındaki dalgalanmalar satış üzerinden alınan komisyon gelirlerini etkilediğinden, kuruluşun finansal sonuçlarına doğrudan yansımaktadır.

Pazarlama ve satış organizasyonu hizmet verilen üretici firmalar tarafından gerçekleştirildiği için bu konudaki gelişmeler kuruluşun inisiyatifi dışında oluşmaktadır.

Kuruluş, aracı bir firma olduğundan aracılık ettiği ürünlere ilişkin üretim, pazarlama ve satış politikalarına karışmamaktadır. Verilen aracılık hizmetlerinin maliyet ve kalitesi ile ilgili ölçümlerler düzenli olarak yapılmaktadır.

Ekom'un Ar-Ge faaliyeti bulunmamaktadır.

Ekom, operasyonel hizmetlerinin gerektirdiği ölçüde kısıtlı miktarda yatırım yapmaktadır. Dış Ticaret Sermaye Şirketi olması statüsüyle sağladığı avantajlardan hizmet verdiği Topluluk kuruluşları yararlanmaktadır.

Aracı bir kuruluş olan ve bu aracılık sürecinde minimum düzeyde risk üstlenen Ekom'un özvarlığı bu faaliyet için yeterli büyüklükte olduğundan, Ekom kendi ihtiyaçları için dış finansman kullanmamaktadır.

Ekom'un 30 Eylül 2018 sonu itibarıyla çalışan sayısı 19 (31 Aralık 2017: 20) kişi olup, toplu sözleşme uygulaması yoktur. Personele sağlanan hak ve menfaatler Eczacıbaşı Topluluğu insan kaynakları uygulamaları paralelindedir.

Ekom'un merkez dışında örgütü bulunmamaktadır.

YÖNETİM KURULU