



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

**30 EYLÜL 2019 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	: 01.01.2019 - 30.09.2019

EİS Eczacıbaşı İlaç, Sınai ve Finansal Yatırımlar Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Raporda “Eczacıbaşı İlaç, Sınai ve Finansal Yatırımlar” veya “Şirket” olarak belirtilmiştir), 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 30 Eylül 2019 itibarıyla 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
Tasfiye Halinde Eczacıbaşı-Baxter Hastane 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

Sermaye ve ortaklık yapısı

Pay Sahibi	30 Eylül 2019		31 Aralık 2018	
	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	29,67	203.294.584
Diğer (halka açık kısım) (*)	19,72	135.119.955	19,72	135.119.955
Toplam	100,00	685.260.000	100,00	685.260.000

(*) MKK tarafından yayınlanan 30 Eylül 2019 tarihli verilere göre Şirket sermayesinin %19,68’i (31 Aralık 2018: %19,70) 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

Dönem içinde esas sözleşmede değişiklik yapılmamıştır.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

Yönetim Kurulu

Adı Soyadı	Görevi	Göreve Başlangıç Tarihi (*)	Bağımsızlık Durumu
F. Bülent Eczacıbaşı	Yönetim Kurulu Başkanı	11 Nisan 2019	-
R. Faruk Eczacıbaşı	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	11 Nisan 2019	-
M. Sacit Basmacı	Üye	11 Nisan 2019	-
Atalay M. Gümrah	Üye	11 Nisan 2019	-
H. Toker Alban	Üye	11 Nisan 2019	Bağımsız Üye
Zühal Atanan	Üye	11 Nisan 2019	Bağımsız Üye

(*) Yönetim Kurulu, 11 Nisan 2019 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı’nda bir yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmiş olup, 2019 yılı faaliyetlerinin görüleceği Olağan Genel Kurul toplantısına kadar görevlidir.

❖ Yönetim Kurulu üyeleri 1 Ocak - 30 Eylül 2019 dönemi içerisinde rekabet yasağına aykırı herhangi bir faaliyette bulunmamıştır.

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

❖ Yönetim kurulumuz 12 Nisan 2019 tarihli toplantısında; Genel Müdürlük görevine, 31 Ekim 2018 tarihinde vekaleten atanmış olan, Canan Bademlioğlu'nun, asaleten atanmasına, karar vermiştir.

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

Şirket’in 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 12 (31 Aralık 2018: 10) olup, tümü İş Kanunu’na tabidir. 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 programlarına katılma imkanı tanınmaktadır. Şirket’in organizasyon yapısında; Genel Müdürlüğe bağlı İş Geliştirme, Finans Müdürlüğü ve Kamu İlişkileri Birimleri bulunmaktadır.

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

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

Finansal bilgiler

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Likidite Oranları		
❖ Cari Oran	2,64	3,77
❖ Likidite Oranı	2,38	3,41
Mali Yapıya İlişkin Oranlar		
❖ Toplam Yükümlülükler / Toplam Varlıklar	0,12	0,10
❖ Konsolide Özkaynaklar / Toplam Varlıklar	0,88	0,90
❖ Konsolide Özkaynaklar / Toplam Yükümlülükler	7,49	8,72
Karlılık Oranları		
❖ Net Dönem Karı / Konsolide Özkaynaklar	0,03	0,06
❖ Net Dönem Karı / Toplam Varlıklar	0,02	0,05
❖ Net Dönem Karı / Hasılat	0,17	0,35

Dağıtılan kar payı ve oranı

Yönetim Kurulumuz; 8 Mart 2019 tarihli toplantısında; Şirketimizin 31 Aralık 2018 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 bağışlar eklenmiş net dağıtılabilir dönem karının 226.994.563 TL, yasal kayıtlara göre hazırlanan finansal tablolarında ise net dağıtılabilir dönem karının 249.371.907 TL olduğunu tespit etmiştir.

2018 yılı karının dağıtımı konusunda ise; SPK'nın kar dağıtımına ilişkin düzenlemelerine, Ana Sözleşmemizin 26. Maddesi'ne uyularak ve Kar Dağıtım Politikamızda belirtilen ilkeler çerçevesinde değerlendirmelerimiz yapılarak, dönem karının dağıtımında konsolide finansal tablolarda yer alan net dağıtılabilir dönem karı esas alınmış olup, aşağıda belirlenen şekilde kar dağıtımı yapılmasının Genel Kurul'a sunulmasına karar verilmiştir.

Buna göre;

- 1) Şirketimizin çıkarılmış sermayesinin %30'una tekabül eden 205.578.000 TL tutarında nakit kar payı dağıtılması,
- 2) 1 TL nominal değerli bir paya nakit olarak brüt %30, 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,
- 3) Yasal kayıtlara göre oluşan 315.571.673 TL tutarındaki vergi öncesi dönem karından yasal yükümlülükler ile dağıtılması öngörülen kar payı düşüldükten sonra kalan 26.662.407 TL'lik tutarın Olağanüstü Yedeğe aktarılması,
- 4) Dağıtımına 20 Mayıs 2019 tarihinde başlanması,

konusunda 11 Nisan 2019 tarihinde yapılan 2018 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda karar verilmiştir.

Şirket'in son beş yıla ait kar dağıtım bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Yıl	Kar Dağıtım Başlangıç Tarihi	Tutarı (TL)	Oranı (%)		Şekli (%)	
			Brüt	Net	Nakit	Hisse
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	-
2018	20.05.2019	205.578.000	30	25,5	30	-

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 2019 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, yılın üçüncü çeyreğini, %39 Avro, %54 ABD Doları ve %7 Türk Lirası’ndan oluşan bir nakit portföyü ile tamamlamıştır. Dönem içerisinde sermaye piyasası aracı çıkarmamıştır.

İşletmenin performansını güçlendirmek için uyguladığı yatırım politikası

Eczacıbaşı İlaç, Sınai ve Finansal Yatırımlar, sağlık ve gayrimenkul geliştirme sektörlerinde büyüme amaçlı yatırım faaliyetlerinde bulunmaktadır. Bu amaçla, yatırım politikasını, bir taraftan bu alanlarda faaliyet gösteren şirket veya ürün satın almaları yapmak ve diğer taraftan gayrimenkul geliştirme projeleri üretmek olarak belirlemiştir.

Dönem içinde yapılan bağışlar hakkında bilgiler

30 Eylül 2019 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 559 bin TL’dir (30 Eylül 2018: 219 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 2019 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, Şirket'in bu madde kapsamındaki açıklamaları faaliyet gösterdiği sektörler bazında yapılmış olup, bu sektörlerde faaliyet gösteren kuruluşların pazarlar bazında detayı aşağıda gösterilmiştir:

<u>Faaliyet Gösterdiği Sektör / Pazar</u>	<u>Şirket Unvanı</u>
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.
Biyolojik ve biyoteknolojik ürünler pazarı	Eczacıbaşı Shire Sağlık Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (i)
Nükleer tıp sektörü	Eczacıbaşı-Monrol Nükleer Ürünler Ticaret ve Sanayi A.Ş. Monrol Europe SRL 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.
Gayrimenkul Faaliyetleri	
Kanyon	(ii)
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) Yönetim Kurulumuz 1 Şubat 2019 tarihli toplantısında; Şirketimizin sermayesinin %50'sine sahip olduğu iştirakimiz Eczacıbaşı Shire Sağlık Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Eczacıbaşı Shire)'nin %50 payına sahip olan diğer ortağı Baxalta GmbH'nin ana hissedarı Shire Plc'nin 8 Ocak 2019 tarihinde Takeda Pharmaceutical Company Limited tarafından satın alınması üzerine yaptığı değerlendirmede; Baxalta GmbH'da kontrol değişikliği olması sebebiyle 25 Ocak 2016 tarihli Hissedarlar Anlaşması uyarınca sözleşmesel hakkımız olan Eczacıbaşı Shire'daki %50 payımızın Baxalta GmbH'a devri konusunda gerekli hukuki sürecin başlatılmasına ve bu kapsamda görüşmelerde bulunulmasına karar vermiştir. Şirket yönetimi; “Hissedarlar Anlaşması” çerçevesinde yaptığı değerlendirmede, Eczacıbaşı Shire'daki %50 payı için yaklaşık 85.888 bin TL satış bedeli hesaplamıştır.

Hissedarlar Anlaşması uyarınca yaptığımız teklifin kabul edilmesi sonrasında, Yönetim Kurulumuz 22 Mart 2019 tarihli toplantısında;

- 1) Eczacıbaşı Shire'da sahibi olduğumuz her biri 1 Türk Lirası nominal değerli toplam 33.925.000 adet, 33.925.000 TL tutarındaki payların tamamının tüm işlemlerin yasal prosedürlere ve sözleşmelere uygun olarak tamamlanması koşuluyla 85.887.676 TL satış bedeli üzerinden Baxalta GmbH'a satılmasına,
- 2) Pay devrinin, diğer yasal işlemlerin tamamlanmasına paralel olarak 29 Mart 2019 tarihinde yapılmasına ve satış bedelinin tamamının 11 Nisan 2019 tarihinde tahsil edilmesine,
- 3) Pay satış işlemi sonucunda oluşacak karın %75'lik kısmının 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesinin 1. fıkrasının (e) bendinde belirtilen istisnadan yararlanılması amacıyla özel fon hesabında tutulmasına, karar vermiştir.

Yasal işlemlerin tamamlanmasına paralel olarak pay devir işlemleri 29 Mart 2019 tarihinde tamamlanmış olup, devir bedeli 10 Nisan 2019 tarihinde tahsil edilmiştir.

- ii) 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.

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

Ağırlıklı olarak ithal referans ürün portföyü ile ilaç sektöründe pazarlama faaliyeti gösteren EİP Eczacıbaşı İlaç Pazarlama'nın ürün portföyünde Baxter, Sanofi, Chugai Pharma Europe Logistics S.A.S., P&G, Astellas, Galderma, Sigma-Tau, Almirall, Tillotts, Aspen, Biogaia, Abdi İbrahim ve Juvise firmalarının ürünleri bulunmaktadır. EİP Eczacıbaşı İlaç Pazarlama'nın portföyünde ayrıca eşdeğer ürünler de önemli bir yer tutmaktadır. Eylül 2019 dönemi birikimli IMS (International Medical Statistics) verilerine göre; Türkiye ilaç pazarı TL bazında %30,1; EİP Eczacıbaşı İlaç Pazarlama'nın içinde olduğu yurtiçi pazarlar (Üroloji, Dermatoloji, Onkoloji, Gastroenteroloji, Solunum, Ağrı, Anti-İnfektif, Anestezi, Beslenme, Cerrahi) ise %30,5 oranında büyürken, EİP Eczacıbaşı İlaç Pazarlama %33,2 oranında büyüme göstermiştir.

EİP 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.

EİP 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.

EİP Eczacıbaşı İlaç Pazarlama, kozmetikler, kişisel kullanıma yönelik tıbbi cihazlar ve gıda takviyeleri gibi hızlı 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.

EİP 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 kararına 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 serinin serbest bırakıldığı ülke fiyatları da dikkate alınmaktadır) yine Sağlık Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan Avro kuru ile TL'ye çevrilmiştir. 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 19 Şubat 2018 tarihinden itibaren 2018 yılı için kullanılacak Avro değeri 2,6934 TL olarak güncellenmiştir.

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

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

25 Mayıs 2018 tarihli Resmi Gazete’de Beşeri Tıbbi Ürünlerin Fiyatlandırılması Hakkında Karar’da Değişiklik 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 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 verilmişti. Ancak; söz konusu seyyanen artış ve iskonto oranlarındaki indirim uygulaması 2019 yılı dönemsel Avro değerinin geçerlilik tarihi itibarıyla yürürlükten kaldırılmıştır.

2019 yılı için İlaç Fiyat Kararnamesi’nde bir değişiklik yapılarak dönemsel Avro değeri belirlenmesinde geçtiğimiz yıl ortalamasının %70’inin zam oranı olarak alınması uygulaması değiştirilmiş ve bu oran %60’a indirilmiştir. Bu kapsamda; 19 Şubat 2019 tarihi itibarıyla geçerli olacak kur güncellemesi, bir önceki yılın ortalama Avro değerinin %60’ı esas alınarak belirlenmiştir. 14 Şubat 2019 tarih ve 30686 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Beşeri Tıbbi Ürünlerin Fiyatlandırılmasına Dair Karar’da yapılan değişiklik ile 2019 yılı için beşeri tıbbi ürünlerin fiyatlandırılmasında kullanılan Avro değeri 2,6934 TL’den 3,4037 TL’ye artırılmıştır.

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.

EİP Eczacıbaşı İlaç Pazarlama’nın üretim faaliyeti yoktur; ürünlerini ithal etmekte ya da fason üretim yaptırmaktadır. Kuruluşun, ithal ürünlerini Türkiye’de ruhsatlandığı için Ar-Ge faaliyeti bulunmamaktadır. Ancak; iş geliştirme faaliyetleri kapsamında Faz III aşamasındaki moleküllerle ilgili çalışmalar yapılmaktadır. Teşviklerden yararlanılmamaktadır.

EİP, 1 Ağustos 2019 tarihinde Novartis Onkoloji Türkiye ile Akromegali, NET, GİST, KML ve Akciğer Kanseri tedavi alanlarındaki 3 ürün için pazarlama ve satış anlaşması yapmıştır. Bu işbirliği ile bugüne kadar Onkoloji alanında ağırlıklı olarak destek tedavi tarafında faaliyet gösteren EİP, Onkoloji tedavi alanına da giriş yapmıştır.

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.

EİP Eczacıbaşı İlaç Pazarlama’nın sendikali çalışanı bulunmamaktadır. Personele sağlanan hak ve menfaatler Eczacıbaşı Topluluğu insan kaynakları uygulamaları paralelinde olup, 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla toplam 356 (31 Aralık 2018: 375) çalışanı vardır. EİP 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-Monrol Nükleer Ürünler Ticaret ve Sanayi A.Ş.

Eczacıbaşı-Monrol Nükleer Ürünler, ilaç sektörü içinde radyofarmasötik üreticisi olarak faaliyet göstermektedir. Eylül 2019 döneminde yurtiçi satışlarının yaklaşık %38’ini oluşturan Florodeoksiglukoz (FDG) pazarında sektörde dört oyuncu faaliyet göstermekte olup, kuruluş miktarsal olarak yaklaşık %47,5, ciro bazında ise %46’lık pazar payı ile FDG pazarında öncüdür.

Eylül 2019 döneminde konsolide satışlarının %30’unu oluşturan SPECT ürün grubunda yurtiçi pazarın yanında 43 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.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

Eczacıbaşı-Monrol Nükleer Ürünler, şu ana kadar yaptığı yatırımlarla yurtiçinde gerçekleştirdiği büyümeyi, yurtiçi ve yurtdışında yaptığı yatırım ve iş birlikleriyle de devam ettirmeyi öngörmektedir. Ayrıca, yapılacak uluslararası işbirlikleri ile yurtdışında yeni üretim tesislerinin 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, 13 Haziran 2019 tarihinde merkezi Avustralya olan global bir radyofarmasötik ilaç şirketi Telix Pharmaceuticals ile ana hizmet ve dağıtım anlaşması imzalamıştır. Anlaşma şartlarına göre; Eczacıbaşı-Monrol Nükleer Ürünler, Telix'in Türkiye-Orta Doğu-Kuzey Afrika bölgesinde radyofarmasötik üretim ortağı ve distribütörü olacaktır. İstanbul/Davutpaşa'daki tesisine gerekli teknoloji transferi gerçekleştirilip onay ve hazırlık sürecinin tamamlanmasının ardından 2019 yılının son çeyreği itibarıyla üretimin gerçekleştirilmesi hedeflenmektedir.

Eczacıbaşı-Monrol Nükleer Ürünler'in performansı, 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. Yatırımları dolayısıyla katlandığı finansman giderleri yüksek olan 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 hem bayi ağı hem direkt ürün satışı ve hizmeti ile yurtdışında ise yine hem bayiler aracılığı ile hem de direkt ürün ve hizmet sunmaktadır. Türkiye'de 7 bayi ile yurt dışında 43 ülke 48 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 %13,6 civarında artmış, SPECT ürün gruplarında ise %8,57 artış yaşanmıştır.

Araştırma-Geliştirme faaliyetleri

Eczacıbaşı-Monrol Nükleer Ürünler, kuruluş kaynaklarıyla yapılan Ar-Ge faaliyetleri doğrudan portföye yeni ürün ekleme ve mevcut ürünleri geliştirmeye dönüktür. Ar-Ge projeleri ayrıca 1501 Sanayi Araştırma Teknoloji Geliştirme ve Yenilik Projeleri Destekleme Programı kapsamında da desteklenmektedir. Bununla birlikte Uluslararası kuruluşlarla ("IAEA") yapılan Ar-Ge faaliyetleri bilgi, kalite ve verimlilik artırıcı faaliyetlerdir. Ayrıca, Üniversite-Sanayi işbirliği ile sanayide ihtiyaç duyulan doktora dereceli nitelikli insan kaynağının yetiştirilmesi, doktora araştırmacı istihdamı ve üniversite/araştırma altyapısı-sanayi işbirliğinin geliştirilmesi amaçlı 2244 Sanayi Doktora programı; Eczacıbaşı-Monrol Nükleer Ürünler ile Ankara Üniversitesi arasında imzalanan protokol ile TÜBİTAK tarafından desteklenmektedir. 3 doktora araştırmacısı ile hem Eczacıbaşı Monrol Nükleer Ürünler /Ankara Üniversitesi altyapısından yararlanılarak yeni ürün Ar-Ge'sinde ilerleme sağlanacağı hem de Eczacıbaşı-Monrol Nükleer Ürünler'in Nükleer Tıp alanındaki ihtiyaçları merkeze alınması öngörülmektedir. Bu program ve işbirliği ile kritik doktoralı insan kaynağı yetiştirilmesi ve bu kaynağın Eczacıbaşı-Monrol Nükleer Ürünler bünyesine katılması hedeflenmektedir. Ayrıca, Santez projeleri kapsamında Türk üniversiteleri ile referans, yenilikçi ürün Ar-Ge çalışmaları yapılmaktadır.

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 ürünler nöroendokrin tümör ve prostat kanseri türlerinin tanı ve tedavilerinde kullanılan ürünlerdir. Bu projelerin yanında 2017 yılında Gebze Tesis'de Soğuk Kit grubuna hitap eden yeni ürün geliştirme çalışmalarına başlanmış ve diğer projelere benzer şekilde 2018 yılında TÜBİTAK destek başvurusu gerçekleştirilmiştir. Bu başvurular; TÜBİTAK-TEYDEB Başkanlığı tarafından onaylanmıştır. 2019 yılında da devam eden söz konusu projeler ile Kuruluşun vizyonu ile uyumlu olan bu ürünlerin yerelleşmesi ile birlikte dünyadaki sayılı üreticiler arasına girerek Eczacıbaşı-Monrol Nükleer Ürünler'in global oyuncular arasındaki konumunu güçlendirmek ve Türkiye'yi bölge için bir merkez haline getirmek hedeflenmektedir. Bu hedef doğrultusunda; 2018 yılında başladığı "Hedefe Yönelik Radyonüklid tedavi amacıyla Lutesyum 177 Radyoizotopunun geliştirilmesi" projesinin 1. fazı tamamlanmıştır, LUTEC ticari adıyla ilk yerli üretim olarak pazara çıkmaya hazırlanmaktadır. Ruhsat başvurusunun tamamlanması beklenmektedir.

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

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

Eczacıbaşı-Monrol Nükleer Ürünler’in Merkez dışında ikisi İstanbul’da olmak üzere, Ankara, Adana ve İzmir’de olmak üzere toplam 5 şubesi vardır.

Eczacıbaşı-Monrol Nükleer Ürünler’in iştirakleri ve hisse oranları ise aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Ülke	İştirak Adı	Ortaklık Yapısı	%
Romanya	Monrol Europe SRL	Eczacıbaşı-Monrol Nükleer Ürünler	100,00
Mısır	Monrol Egypt for Manufacturing LLC	Eczacıbaşı-Monrol Nükleer Ürünler 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 Nükleer Ürünler	100,00
Ürdün	Eczacıbaşı-Monrol Nuclear Products Industry & Trade Co-Jordan	Eczacıbaşı-Monrol Nükleer Ürünler	100,00
Dubai	Monrol MENA LTD	Eczacıbaşı-Monrol Nükleer Ürünler	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. Personele sağlanan hak ve menfaatler Eczacıbaşı Topluluğu insan kaynakları uygulamaları paralelinde olup, 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla toplam 183 (31 Aralık 2018: 214) çalışmanı vardır.

Eczacıbaşı Sağlık Hizmetleri A.Ş.

Eczacıbaşı Sağlık Hizmetleri, sağlık sektöründe; evde hemşirelik, doktor, terapi hizmetleri, uzaktan sağlık takibi sağlanması, hastalara gerekli tedavilerin uygulanması için tıbbi cihaz sağlanması alanında faaliyet göstermektedir.

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 25 Mart 2019 tarihinde yapılan 2018 yılı olağan genel kurul toplantısında; şirketin bilançosunda birikmiş zararının kapatılması amacı ile sermaye azaltımına gidilmiş ve 37.500 bin TL olan sermaye 34.050 bin TL azaltılarak 3.450 bin TL’ye düşürülmüş ve 29 Mart 2019 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 2019 tarihi itibarıyla toplam 130 (31 Aralık 2018: 160) çalışmanı vardır. Merkez dışında örgütü bulunmamaktadır.

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 intravenöz terapileri stratejilerini sürekli yeniden değerlendirmesi çerçevesinde serum işinin yakın gelecekte Baxter'in 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 aylık 350 bin TL olarak revize edilmiş olup, kira süresi 31 Aralık 2018 itibarıyla sona ermiştir. Kiralanan üretim tesislerinin bulunduğu bölgenin Ayazağa, Cendere Vadisi, Kentsel Dönüşüm Alanı içerisinde yer alması sebebiyle Koçak ile artık uzun vadeli kiralama sözleşmesi yapılamamakta, mevcut süreç içerisinde süre uzatma talepleri aylık bazda değerlendirilmektedir.

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 2019 tarihi itibarıyla çalışanı yoktur (31 Aralık 2018: 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.

2019 yılı itibarıyla İstanbul'da 119, Türkiye'de toplam 412 AVM ve 12,7 milyon m² kiralanabilir alan bulunmaktadır. 2023 yılında Türkiye'de AVM sayısının 475, kiralanabilir alan toplamının ise 15 milyon m² ve toplam cironun 200 milyar TL olması tahmin edilmektedir. İstanbul'da 16 AVM, Türkiye genelinde ise 38 AVM'nin yapım çalışmaları devam etmektedir. 2020 sonunda toplam arzın 14 milyon m² olması ve gelecek arzın %80'ini İstanbul, Ankara ve Bursa'daki AVM projelerinin oluşturması beklenmektedir. 2022 senesine kadar 14'ü İstanbul'da olmak üzere toplam 32 AVM'nin açılması beklenmektedir.

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Perakende Ciro Endeksi'nin sonuçlarına göre Ağustos 2019 döneminde ciro endeksi, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde %7,8 artış kaydederek 344 puana ulaştığı görülmektedir. Ağustos ayında endeks %7,8 artış gösterse de bir önceki ayda olduğu gibi enflasyon oranının altında kalmıştır. Ağustos ayı enflasyon oranı %15,01 olarak açıklanmış olup, endeks artışının neredeyse enflasyon oranının yarı seviyelerinde kaldığını görüyoruz. Bu sonuçta özellikle Kurban Bayramı tatiliyle birleşen yaz tatili günlerinin etkisi olduğu görülmektedir. AVM'lerde kiralanabilir alan m² başına düşen cirolar Ağustos 2019'da İstanbul'da 1.502 TL, Anadolu'da 1.185 TL olurken Türkiye geneli m² verimliliği ise Ağustos 2019'da 1.312 TL olarak gerçekleşmiştir. Kategoriler bazında endeks, yiyecek-içecek ve ayakkabı kategorilerinde enflasyonun üzerinde artış göstermiştir. Ağustos ayında, kategoriler bazında m² verimliliğinde en yüksek artış geçtiğimiz aylardan farklı olarak yiyecek-içecek kategorisinde yaşanmış; yiyecek-içecek kategorisi m² verimliliği geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre enflasyondan arındırılmadan %17,8 oranında bir artış kaydetmiştir. Geçtiğimiz yılın Ağustos ayı ile karşılaştırıldığında AVM'lerdeki ayakkabı kategorisi m² verimliliği %15,6; hipermarket kategorisi m² verimliliği %12,4; giyim ve teknoloji kategorisi m² verimliliği %8,3 ve diğer kategorisi m² verimliliği %1,5 oranında artış göstermiştir. Ağustos 2019 verileri bir önceki dönemin aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde ise %2,7 oranında bir azalma yaşandığı gözlemlenmiştir. Her ne kadar AVM'lerdeki ziyaret sayısı düşse de m² verimliliği artmaya devam etmektedir.

Kanyon, bölgedeki diğer AVM'lere kıyasla, farklı deneyimler de sunan mimarisi, lokasyonu ve fiziksel ortamının yanı sıra, işletmesi, sürdürülebilirlik çalışmaları, dinamik pazarlama projeleri, sanat&müzik&dans 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,
- ❖ Deneyim mağazacılığına önem verilmesi,
- ❖ Müşterilerin artık daha seçici davranması,
- ❖ Daha kaliteli ve daha geniş bir marka çeşitlenmesi beklentisi,
- ❖ Boş zamanları değerlendirilmede alışverişin diğer aktivitelerle rekabeti,
- ❖ Çevreye duyarlı ve sürdürülebilir olarak inşa edilen yeni yapılar,
- ❖ Rakip alışveriş merkezlerinde yeni açılan dünyaca ünlü zincir 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, Daniel Wellington, Le Pain Quotidien, Cole Haan, Lego Store gibi yabancı markaların yanı sıra ilk defa kapılarını Kanyon'da açıp güçlü birer zincir haline geline MAC, Kitchenette gibi markaları ile defalarca yerli ve yabancı basında yer almıştır.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

Dünya çapında birçok ödüle layık görülen Kanyon, her sene geliştirdiği yeni sistemler ile hizmet kalitesini yükselterek kendisine olan ilgiyi ve misafir sayılarını düzenli bir şekilde arttırmaktadır. 2018 yılında ödülleriyle bir yenisini daha ekleyen Kanyon, uluslararası saygın bir platform olan ICSC Solal Marketing Awards’da Kanyon Whatsapp projesi ile Customer Service kategorisinde Gold ödüle hak kazanmıştır.

Kanyon Ofis binasında 2015 yılında “Excellent” seviyesinde alınan BREEAM sertifikası iki yıl süren yoğun çalışmalar neticesinde verilerin dökümantasyon ile desteklenmesi, enerji tüketimindeki iyileştirme çalışmaları ve ISO 14001 çevre yönetim sistem sertifikası ile güçlendirilen çevreyi korumaya yönelik yapılan su ve atık yönetimindeki çalışmalar ile 2019 yılında “Outstanding” seviyesine yükselmiştir. Kanyon ofis binası, ofis kategorisinde Outstanding seviyesinde bu belgeyi Türkiye’de alan ilk özel ofis binası 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 panelli güneş enerjisi sisteminin ardından kojenerasyon sisteminin devreye alınması, LED aydınlatmalarının yaygınlaştırılması, akustik ölçümleme ve izolasyonlar, davlumbaz egzoz sistemine karbon filtre yapılması ile İTÜ Enerji Enstitüsü işbirliği gibi çalışmalar ile sürekli iyileşmeler yapan Kanyon, her hafta yerel bir üreticiye yer vermekte ve haftada 2 güne çıkan Organikanyon ile yarattığı marka sayesinde sürdürülebilirlik & etik çevre bilinci imajını güçlendirmektedir.

Kanyon’da mağaza doluluk oranı %99,4 (m²'ye göre), ofislerde doluluk oranı ise %83’tür. Kanyon’a potansiyeli yüksek olan markaları yerleştirmek ve marka karmasını güçlendirmek üzere çalışmalar devam etmektedir. İlgi çekecek, trend olan kısa süreli pop-up mağazaları ve stant kiralamaları 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. Deneyim pazarlaması ve online’ı offline’a taşıyacak mağazacılık deneyimleri fırsatları araştırılmakta olup, önümüzdeki dönemlerde açılması planlanan mağazalarda bu yenilikleri odağına almış markaların tercih edilmesine öncelik verilecektir.

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 stant kiralama bedelleri uygulanarak bu alandaki faaliyet artırılmaya çalışılmaktadır.

Ekonomide yaşanan gelişmeler, perakendecilerin yeni mağaza açma 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 dönemseller 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. Yeni markaların Kanyon marka karmasına eklenmesi ve eski markaların da mağazalarında yapılan konsept değişiklikleri ile perakende trendleri ve müşteri beklentileri sürekli olarak karşılanmaya çalışılmaktadır.

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.)

Yeni markaların eklenmesi Kanyon ziyaretçileri tarafından olumlu karşılanmakta; hem alışveriş hem de restoranlarda müşteri trafiğine ve cirolara olumlu yansımaktadır.

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	

Çağdaş tiyatronun ülkemizdeki en başarılı temsilcilerinden olan Dot, Kanyon Teras’taki yeni sahnesinde “DotKanyon’da” adı ile 2015 yılından beri oyunlarını sergilemektedir.

2019 yılında mağaza karmasına Gratis, Takika, Jiwo markası katılmıştır. Mağazaların Kanyon için çok önemli birer paydaş olduğu düşünüldüğünden Kanyon imajına katkı sağlayabilecek her türlü mağaza etkinliği desteklenmektedir.

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 2019 tarihi itibarıyla Kanyon ofis ve alışveriş merkezinden elde ettiği toplam kira geliri 68.819 bin TL’dir (30 Eylül 2018: 61.310 bin TL).

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.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

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. 2019 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 2019 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 2019 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 15 (31 Aralık 2018: 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.

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 m² arasında olup, birim konut satış fiyatları yaklaşık 7,2 milyon TL ile 10,4 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. Birinci fazdaki konutların teslimlerine 2013 yılı Nisan ayından, ikinci fazdaki konutların teslimlerine ise 2013 yılı Aralık ayından itibaren başlanmıştır.
- ❖ 30 Eylül 2019 itibarıyla, toplam 242 adet konut satılmış olup, mevcut konutların 12'sinden kira geliri elde edilmektedir.

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 ermiştir. Kiralanan üretim tesislerinin bulunduğu bölgenin Ayazağa, Cendere Vadisi, Kentsel Dönüşüm Alanı içerisinde yer alması sebebiyle Koçak ile artık uzun vadeli kiralama sözleşmesi yapılamamakta, mevcut süreç içerisinde süre uzatma talepleri aylık bazda değerlendirilmektedir.

Şirketimiz 10 Nisan 2015 tarihinde Ayazağa mevki Cendere yolu üzerinde bulunan ve halen Koçak'a kiralanan 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.

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.)

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 İstatistik Kurumu TÜİK tarafından yayınlanan Eylül 2019 dönemine ilişkin istatistiklere göre;

- Türkiye genelinde konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %15,4 artarak yaklaşık 147 bin adet oldu. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,7 azalarak 51 bin adet olmuştur.
- Bina İnşaatı Maliyet Endeksi, yıllık olarak Temmuz 2019 verilerine göre %18,42 oranında artmıştır.
- Mevsim etkilerinden arındırılmış İnşaat Sektörü Güven Endeksi ise 2019 yılı ilk çeyreğinde 54,1 iken Eylül sonunda 60,1 olarak gerçekleşmiştir. 2018 yılı Aralık ayında sözkonusu endeks 55,4'dü.

Vitra Karo'nun stratejik pazarları içerisinde yer alan Almanya'da 2019 Eylül itibarıyla EUR bazlı büyüme, hedeflenen düzeyin yaklaşık %3 üzerinde gerçekleşmiş; bir diğer stratejik pazar olan Rusya pazarında ise bütçe üzeri performans ile bir önceki yılın aynı dönemine göre Ruble bazında %10 büyüme gerçekleşmiştir.

2019 yılı içerisindeki dönemsel olarak döviz kurlarındaki hem aşağı hem de yukarı yönlü değişken hareketler üretim maliyetlerinde de dalgalanmalar yaratmış; bu dalgalanmalar ve ekonomik gelişmeler önemli üretim girdilerinden doğalgaz ve elektrikte yaklaşık %14'lük artışa sebep olmuştur. 2018 yılındaki yüksek kur artışlarının hammadde alım maliyetleri üzerindeki etkisi 2019 yılında da devam etse de bu durum; ikame malzemelere yönelerek bertaraf edilmeye çalışılmaktadır. Özetle; son çeyreğe girerken Vitra Karo'daki birim üretim maliyetleri bir önceki yılın aynı dönemine göre yıllık olarak %27 artmıştır. Bunun yanında; faaliyet giderlerindeki kontrollü harcamalar, tasarruf tedbirleri ile faaliyet sonuçlarında olumlu gelişmeler yaşanmış, maliyetlerdeki negatif etkinin bir kısmı telafi edilebilmiştir.

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 sonuçlarını olumsuz yönde etkilemektedir.

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.

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 belgesinin 25 Kasım 2017 olan belge bitiş tarihi revize edilerek 27 Mayıs 2019 tarihine kadar uzatılmış ve bu belge kapsamındaki alımlar tamamlanmıştır. İlgili yatırım teşvik belgesi için 4 Mart 2019'da kapanış işlemleri başvurusunda bulunulmuş ve 23 Ağustos 2019 tarihinde belgenin kapanışı Bakanlık tarafından yapılmıştır.

Vitra Karo'nun Eylül 2019 dönemi satışlarının %77'si yurtdışı satışlardan oluşmaktadır. Gelirlerinin büyük kısmı döviz endeksli olduğu için finansman ihtiyaçlarının büyük kısmını döviz kredilerinden karşılamaktadır. Buna ek olarak, gerek görülen durumlarda risk düşürücü finansal enstrümanlardan faydalanılmaktadır.

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

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

Vitra Karo'nun üretim tesisleri Bilecik/Bozüyük'te olup, iştiraklerine ait Rusya, Almanya ve Fransa'da fabrikaları mevcuttur. 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Vitra Karo'da iştirakleri ile birlikte toplam mavi ve beyaz yakalı olarak 2.108 (31 Aralık 2018: 2.139) kişi (taşeronlar hariç) istihdam edilmiştir.

Vitra Karo'nun yurtiçinde toplu sözleşme uygulaması bulunmaktadır 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. İştiraklerinin Almanya ve Fransa'daki fabrikalarında toplu iş sözleşmesi bulunmamakla beraber “Works Council” işçi temsilciliğinin, işçi haklarını koruma misyonu bulunmakta; Rusya fabrikasında ise herhangi bir sendika bağlantısı ve buna bağlı olarak toplu iş sözleşmesi bulunmamaktadır.

Ekom Eczacıbaşı Dış Ticaret A.Ş.

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

Ekom'un amacı, Eczacıbaşı Topluluğu'nun dış ticaret sermaye şirketi olarak, Eczacıbaşı ürünlerinin dışsattımında aracılık ettiği Topluluk kuruluşlarına en etkin şekilde dışsattım, 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 ölçümler 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 2019 sonu itibarıyla çalışan sayısı 22 (31 Aralık 2018: 19) 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