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

Finansal Performans Sunumu
30.09.2026

Eczacıbaşı

Özet Finansallar

Konsolide Finansal Durum Tablosu

Konsolide Finansal Durum Tablosu (Bin TL)					
VARLIKLAR	30.09.2026	31.12.2025	KAYNAKLAR	30.09.2026	31.12.2025
Nakit ve Nakit Benzerleri	2.477.763	5.625.602	Kısa Vadeli Borçlanmalar	962.289	1.258.365
Ticari Alacaklar	2.429.747	2.825.893	Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	2.204.257	1.363.121
Stoklar	2.681.504	2.690.210	Ticari Borçlar	2.354.512	2.390.734
Toplam Dönen Varlıklar	**8.467.679**	**12.026.267**	Diğer Borçlar	337.174	349.730
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	26.852.317	26.852.317	**Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler**	**6.366.632**	**5.987.154**
Finansal Yatırımlar	43.210.247	43.210.247	Uzun Vadeli Borçlanmalar	1.581.443	1.309.018
Maddi Duran Varlıklar	5.909.674	6.345.095	Uzun Vadeli Karşılıklar	211.881	240.813
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	3.253.858	2.955.965	Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	9.559.722	9.814.696
Ertelenmiş Vergi Varlığı	147.807	525.493	**Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler**	**11.353.046**	**11.364.527**
Toplam Duran Varlıklar	**81.349.204**	**81.214.349**	**Özkaynaklar**	**72.097.205**	**75.888.935**
Toplam Varlıklar	**89.816.883**	**93.240.616**	**Toplam Kaynaklar**	**89.816.883**	**93.240.616**

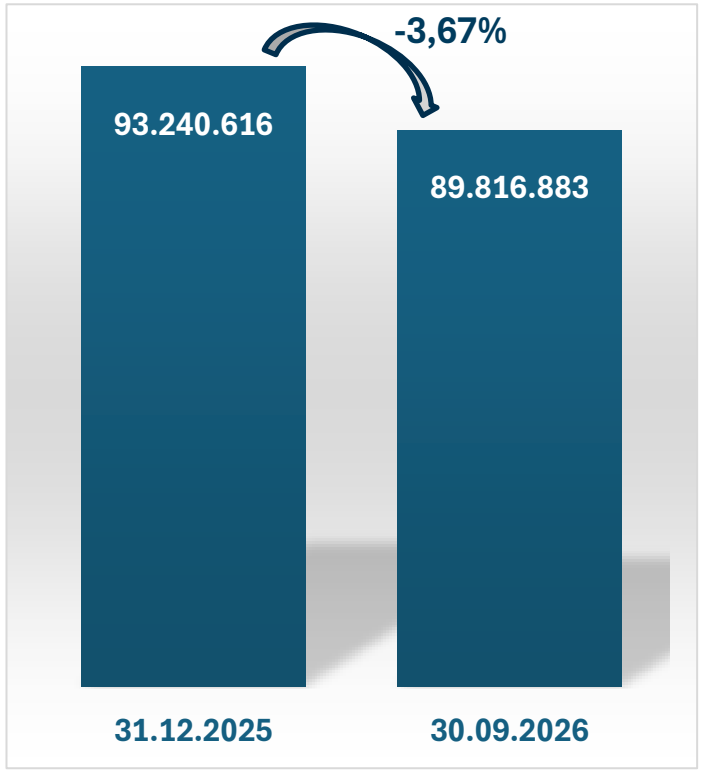
Özet Finansallar

Konsolide Kar veya Zarar Tablosu

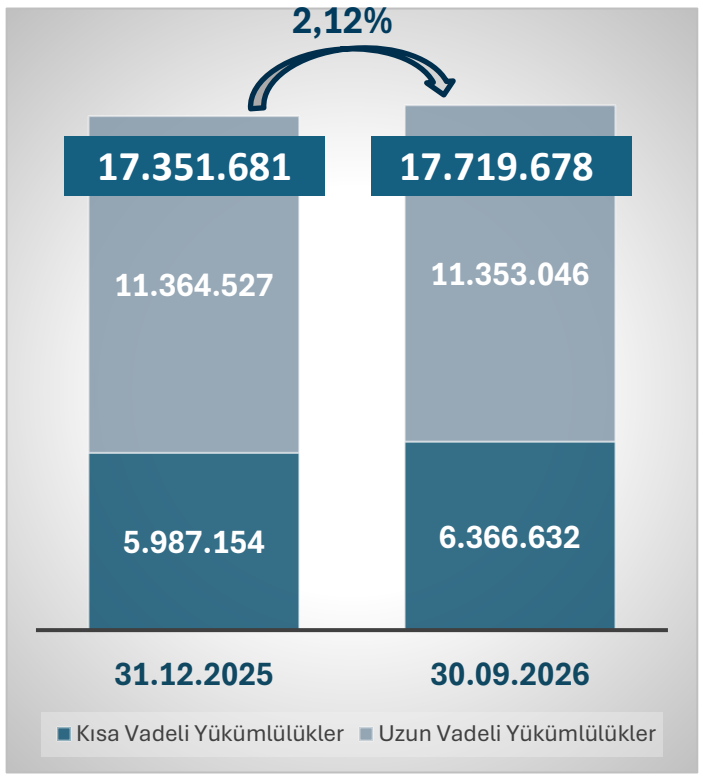
Konsolide Kar/Zarar Tablosu (Bin TL)		
	30.09.2026	30.09.2025
Hasılat	**7.862.939**	**8.964.184**
Satışların Maliyeti (-)	-4.810.108	-6.280.148
Brüt Kar	**3.052.831**	**2.684.036**
OPEX	-3.869.885	-3.961.900
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler / Giderler (Net)	715.025	1.753.016
Esas Faaliyet Karı	**-102.029**	**475.152**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler (Net)	-173.956	4.901.206
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Zararlarından Paylar	-704.847	-36.194
Finansman Geliri/Gideri Öncesi Faaliyet Karı	**-980.832**	**5.340.164**
Finansman Gelirleri / Giderleri (Net)	-793.789	-1.608.209
Net Parasal Pozisyon Kazançları / Kayıpları	-383.303	-230.769
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı	**-2.157.924**	**3.501.186**
Vergi Gideri (Geliri)	-343.065	-167.167
DÖNEM KARI (ZARARI)	**-2.500.989**	**3.334.019**

EİS - Konsolide Göstergeler (Bin TL)

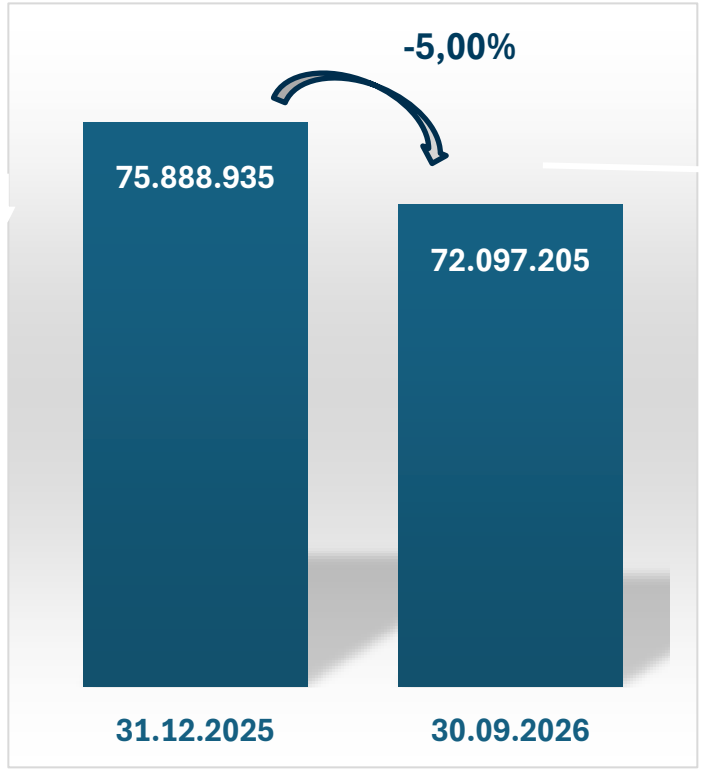
Toplam Varlıklar



Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler



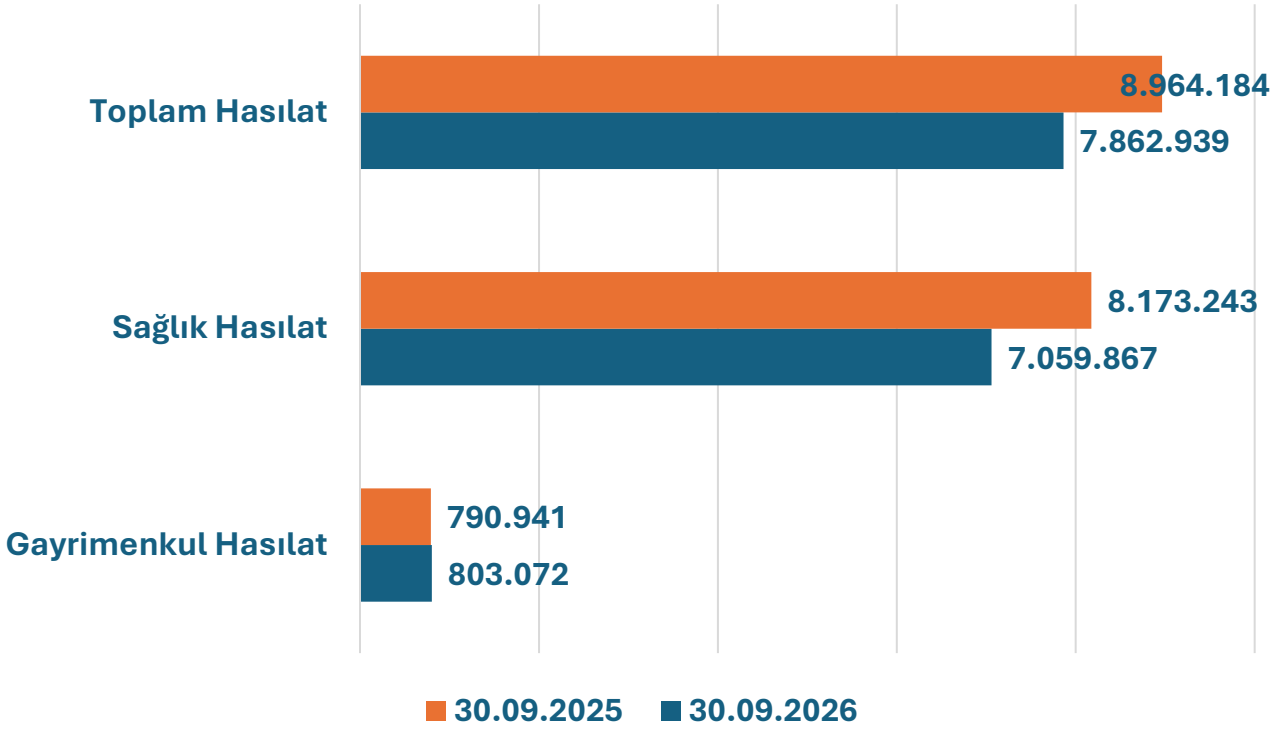
Toplam Özkaynak



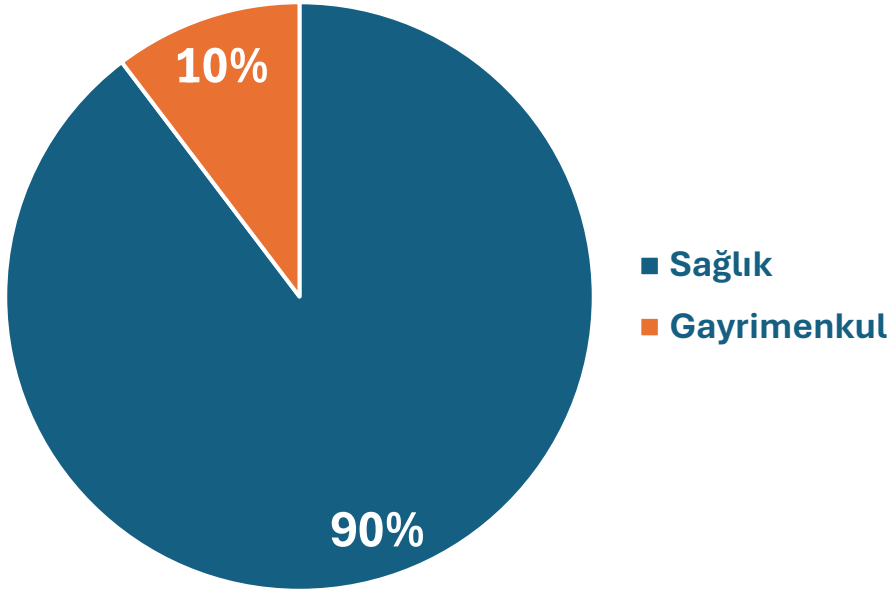
Sunum içinde yer verilen rakamlar Türk Lirasının 30.09.2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası değeridir.

EİS - Konsolide Göstergeler (Bin TL)

Hasılat Değişimi ve Dağılımı

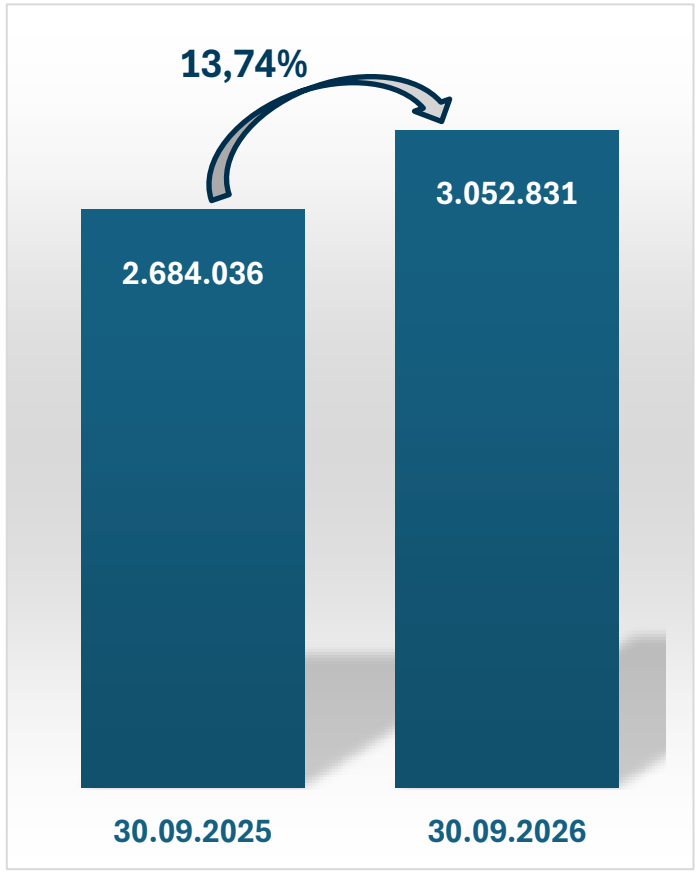


30.09.2026 Hasılat Dağılımı

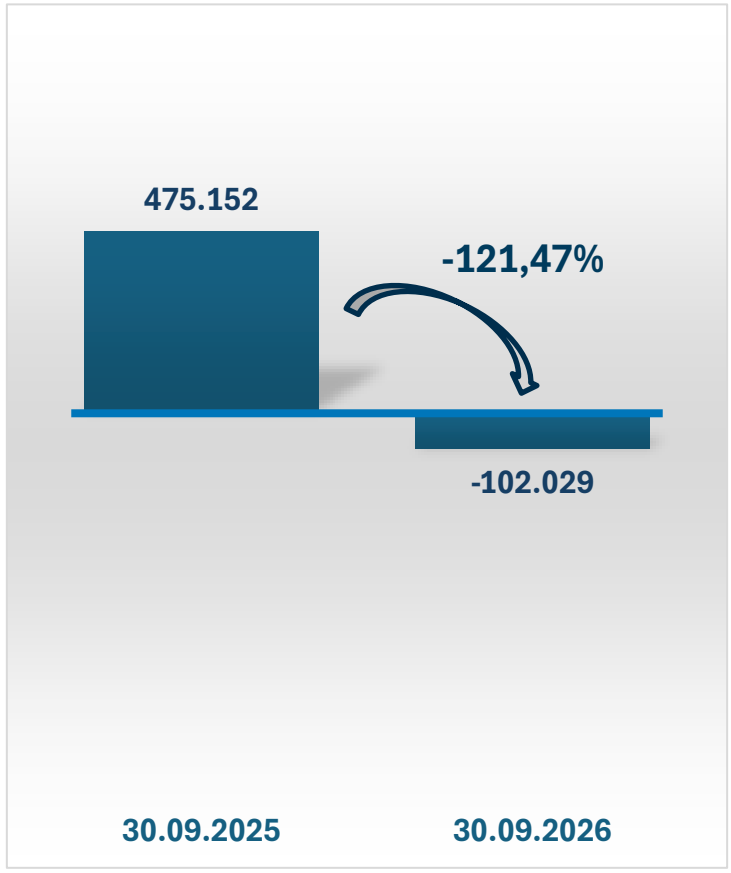


EİS - Konsolide Göstergeler (Bin TL)

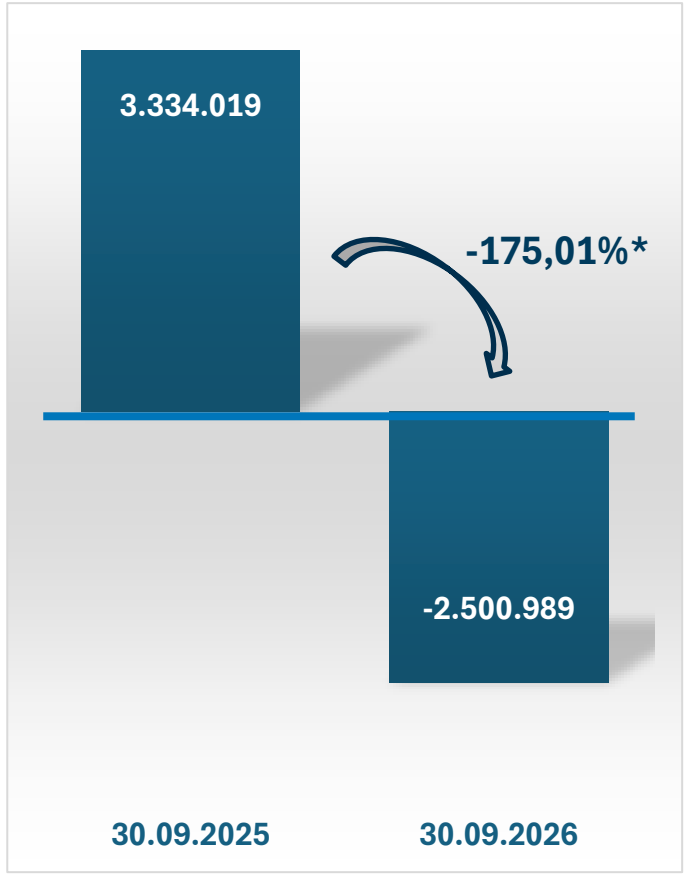
Brüt Kar



Esas Faaliyet Karı/Zararı

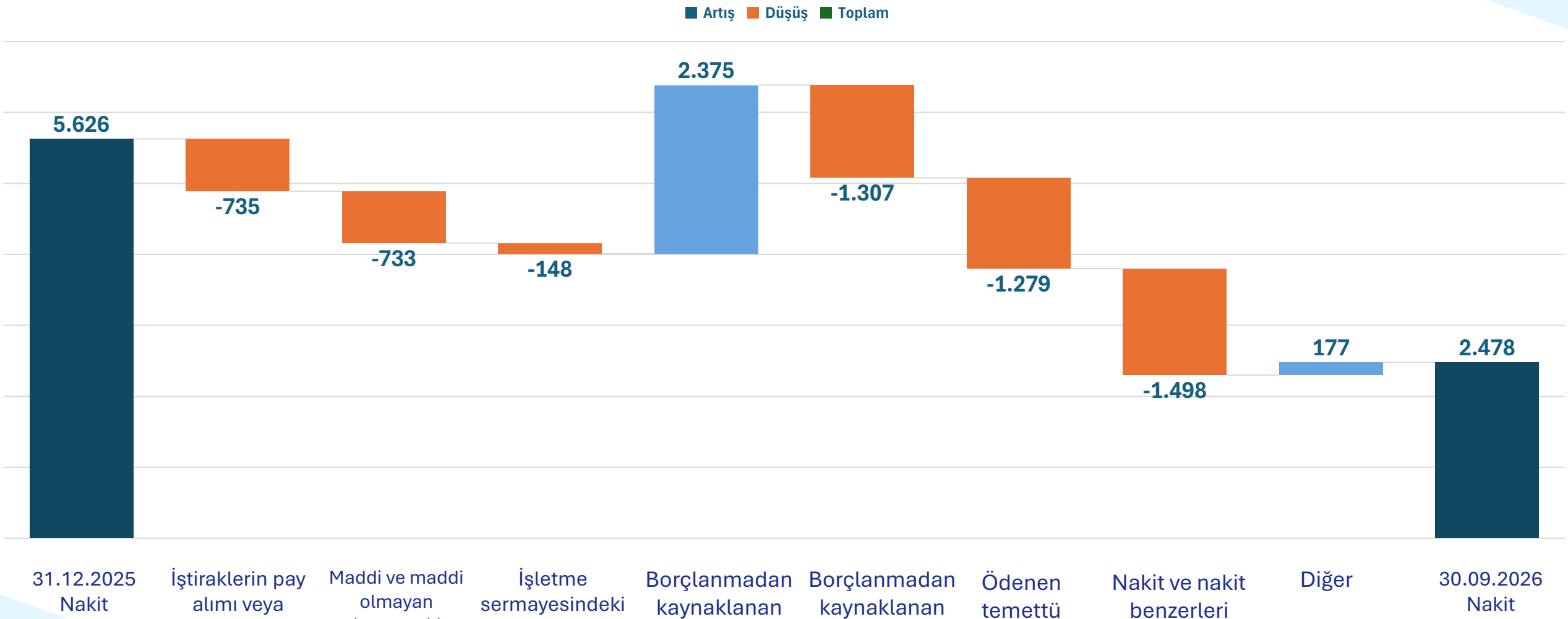


Net Dönem Karı/Zararı

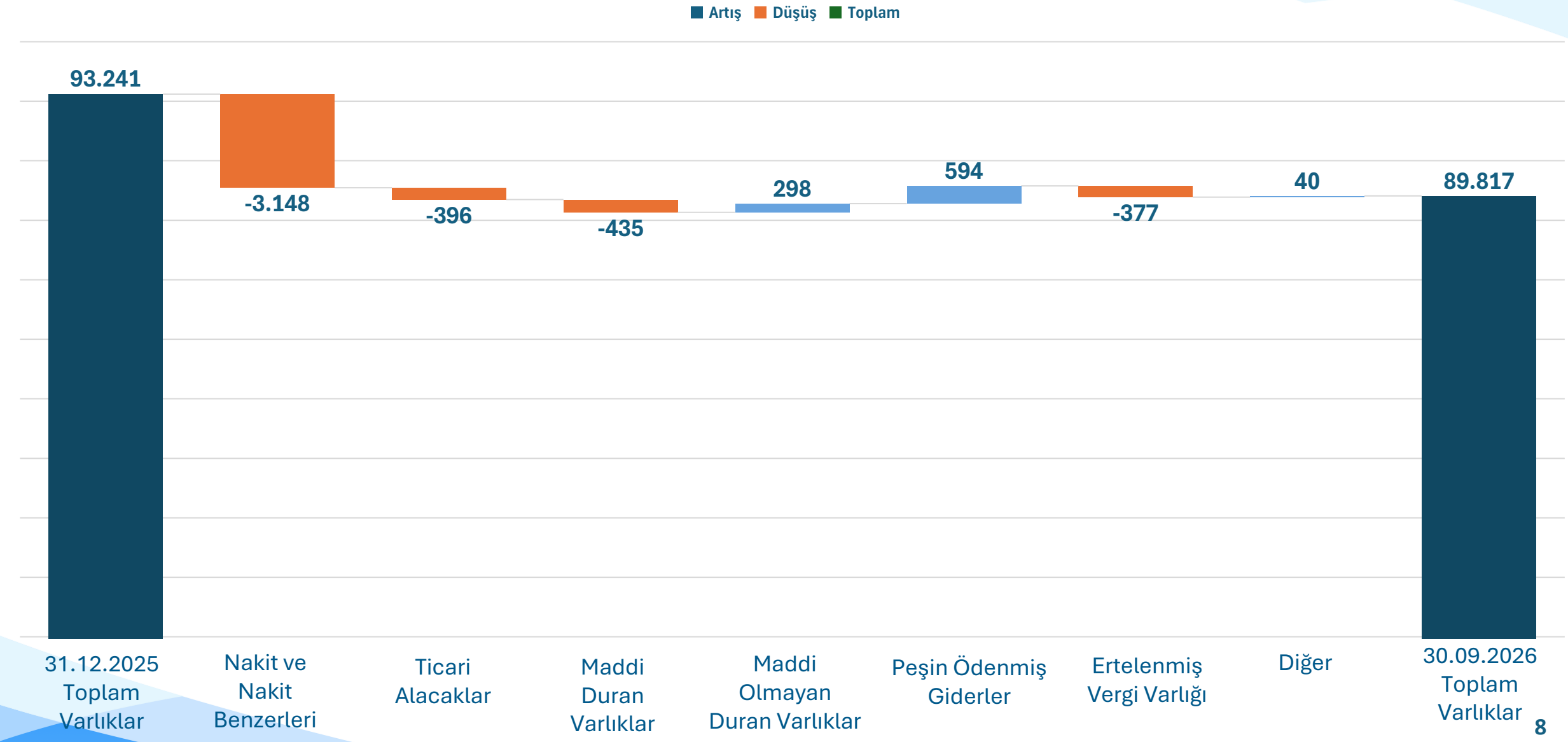


*30.09.2025 tarihli net dönem karı, Eczacıbaşı-Monrol satış gelirini içermektedir.

EİS YE2025/3Q2026
TFRS Nakit Pozisyonu (Milyon TL)



EİS YE2025/3Q2026
TFRS Bilanço Analizi (Milyon TL)



EİS – Bölümlere Göre

Sağlık	Pay Oranı (%)
Gensenta İlaç San.	%99,97
Ecz. İlaç Pazarlama	%99,92
Ecz. İlaç Ticaret	%94,70

Gayrimenkul Geliştirme	Pay Oranı (%)
Ecz. Gayrimenkul A.Ş.	%100,00

Bölümlere Göre Sağlık (Bin TL)	30.09.2026	30.09.2025
Hasılat	7.059.867	8.173.243
Brüt Kar	2.249.759	1.893.095
Esas Faaliyet (Zararı)/Karı	-852.226	-760.104

Bölümlere Göre Gayrimenkul (Bin TL)	30.09.2026	30.09.2025
Hasılat*	803.072	790.941
Brüt Kar	803.072	790.941
Esas Faaliyet (Zararı)/Karı	735.674	722.327

**Şirket, Kanyon AVM (%50) ve Kanyon Ofis (%100)'ten kira geliri elde etmektedir.*

Finansal Göstergeler

	30.09.2026	31.12.2025
Likidite Oranları		
- Cari Oran (%)	1,33	2,01
- Likidite Oranı (%)	0,91	1,56
Mali Yapıya İlişkin Oranlar		
- Toplam Yükümlülükler / Toplam Varlıklar	0,20	0,19
- Toplam Özkaynaklar / Toplam Varlıklar	0,80	0,81
- Toplam Özkaynaklar / Toplam Yükümlülükler	4,07	4,37
Karlılık Oranları		
- Net Dönem Karı / Toplam Özkaynaklar	-0,03	0,03
- Net Dönem Karı / Toplam Varlıklar	-0,03	0,03
- Net Dönem Karı / Hasılat	-0,32	0,21

EİS – 3Q2026 Öne Çıkanlar

Ayazağa'daki Taşınmazımıza İlişkin Olarak

i. Şirketimizin İstanbul ili Ayazağa Mahallesi'nde bulunan taşınmazı üzerinde, Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile imzalamış olduğumuz Arsa Payı Karşılığı Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi kapsamında gerçekleştirilecek projeye ilişkin avan proje onayı İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından Sarıyer Belediyesi'ne iletilmiş ve ÇED süreci olumlu sonuçlanmıştır.

ii. Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Artaş") tarafından, İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Ayazağa Mahallesi, 10636 Ada-17 Parsel'de gerçekleştirilmesi planlanan projeye ilişkin olarak, toplam 317.539,97 m^2 inşaat alanı için 359 adet konut ve 656 adet ticari bağımsız bölüm olmak üzere toplam 1015 adet bağımsız bölüme ait Yapı Ruhsatlarının alındığı Şirketimize bildirilmiştir.

Şirketimiz ile Artaş arasında 10.07.2023 tarihinde imzalanmış olan Arsa Payı Karşılığı Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'ne ("Sözleşme") konu taşınmazımızın söz konusu projedeki payı %69,3'tür.

10.07.2023 tarihli KAP açıklamamızda belirtildiği üzere, Sözleşme çerçevesinde Şirketimizin taşınmaz sahibi sıfatıyla hasılat paylaşım oranı ise %47'dir.

Şirketimizin %100 Bağlı Ortaklığı Olan Eczacıbaşı Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. ile Devralma Suretiyle Kolaylaştırılmış Usulde Birleşmesine İlişkin Yönetim Kurulu Kararı ve SPK Başvurusu

Yönetim Kurulumuzun 24.09.2026 tarihli toplantısında; Şirketimizin tek pay sahibi olarak sermayesini oluşturan payların tamamına (%100) sahip olduğu doğrudan bağlı ortaklığı Eczacıbaşı Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım Anonim Şirketi'nin, tüm aktif ve pasifinin bir bütün halinde kayıtlı değerleri üzerinden Şirketimiz tarafından devir alınması suretiyle, kolaylaştırılmış usulde Şirketimiz bünyesinde birleşmesine ilişkin alınan karar kapsamında, hazırlanan duyuru metnine onay verilmesi için 24.09.2026 tarihi itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuştur.

EİS – 3Q2026 Öne Çıkanlar

2025 Yılı TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu'nun Yayınlanması

Şirketimizin sürdürülebilirlik konusundaki uygulamaları ve performansı hakkında bilgiler içeren T.C. Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu düzenlemeleri uyarınca Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları'na uygun olarak hazırlanan ve RSM Turkey Uluslararası Bağımsız Denetim Anonim Şirketi tarafından zorunlu sürdürülebilirlik güvence denetimine tâbi tutulan 2025 yılına ilişkin TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu KAP'ta ve Şirketimiz internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.

Kredi Derecelendirmesi

JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. tarafından yapılan derecelendirme çalışmaları sonucunda, Şirketimizin Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu 'A+ (tr)' olarak belirlenmiş olup tüm notları aşağıdaki şekilde oluşmuştur.

Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu: A+ (tr) / (Stabil Görünüm)
Kısa Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu: J1+ (tr) / (Stabil Görünüm)
Uzun Vadeli Uluslararası Yabancı Para Kurum Kredi Rating Notu: BB / (Stabil Görünüm)
Uzun Vadeli Uluslararası Yerel Para Kurum Kredi Rating Notu: BB / (Stabil Görünüm)

EİS - Gayrimenkul Yatırımları Hakkında Bilgi

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Eczacıbaşı İlaç, Sınai ve Finansal Yatırımlar'ın 30.09.2026 tarihli finansal tablolarında yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin toplam değeri 26.852.317 bin TL'dir.

Kanyon Ofis ve Alışveriş Merkezi

- Eczacıbaşı İlaç, Sınai ve Finansal Yatırımlar'ın 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Kanyon ofis ve alışveriş merkezinden elde ettiği toplam kira geliri 717.251 bin TL'dir.
- Ofis bloğunda 29.175 m^2 kiralanabilir ofis alanı, her biri 1.167 m^2 25 kat,
- Alışveriş merkezi 41.102,5 m^2, kiralanabilir 147 mağaza,
- 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Kanyon'un gerçeğe uygun değeri; Kanyon AVM 4.098 milyon TL, Kanyon Ofis 8.199 milyon TL olmak üzere toplam 12.297 milyon TL olarak belirlenmiştir. (Türk Lirasının 30.09.2026 tarihindeki satın alma gücüne göre Kanyon'un gerçeğe uygun değeri; Kanyon AVM 5.095 milyon TL, Kanyon Ofis 10.192 milyon TL olmak üzere toplam 15.287 milyon TL olarak bilançomuzda yer almıştır.)

Teşekkürler

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