



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

**30 EYLÜL 2021 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	: 01.01.2021 - 30.09.2021

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 tür holding yapısındadır. Bu yapı içerisinde 30 Eylül 2021 tarihi 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.	81,00
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

Sermaye ve ortaklık yapısı

Pay Sahibi	30 Eylül 2021		31 Aralık 2020	
	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. (**)	29,91	204.947.678	29,69	203.484.584
Diğer (halka açık kısım) (*)	19,47	133.466.861	19,69	134.929.955
Toplam	100,00	685.260.000	100,00	685.260.000

(*) MKK tarafından yayınlanan 30 Eylül 2021 tarihli verilere göre fiili dolaşımdaki pay oranı Şirket sermayesinin %19,46'sıdır (31 Aralık 2020: %19,68).

(**) Eczacıbaşı Yatırım Holding Ortaklığı A.Ş. tarafından 29.06.2021 ve 30.06.2021 tarihinde yapılan pay alımları sonucunda 03.07.2021 tarihi itibarıyla pay oranı %29,91'e yükselmiştir.

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

EİS Eczacıbaşı İlaç, Sınai ve Finansal Yatırımlar Sanayi ve Ticaret A.Ş., Borsa İstanbul A.Ş. (BİST)'de ECILC kodu ile işlem görmektedir.

Şirket'in kayıtlı sermayesi 1.920.000.000 TL olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2020-2024 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	13 Nisan 2021	-
R. Faruk Eczacıbaşı	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	13 Nisan 2021	-
Seyfettin Sarıçam	Üye	13 Nisan 2021	-
Atalay M. Gümrah	Üye	13 Nisan 2021	-
H. Toker Alban	Üye	13 Nisan 2021	Bağımsız Üye
Zühal Atanan	Üye	13 Nisan 2021	Bağımsız Üye

- (*) Yönetim Kurulu, 13 Nisan 2021 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı’nda bir yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmiştir.
- ❖ Yönetim Kurulu üyeleri 1 Ocak - 30 Eylül 2021 dönemi içerisinde rekabet yasağına aykırı herhangi bir faaliyette bulunmamıştır.

Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler

Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Kurulu’nun Kurumsal Yönetim Tebliği’nde yer alan hükümler çerçevesinde; Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitelerini oluşturmuştur. Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi’nin görev ve sorumlulukları, Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir. 30.09.2021 tarihi itibarıyla komite üyelerine ilişkin bilgiler aşağıda verilmektedir:

Denetimden Sorumlu Komite

Adı - Soyadı	Görevi
Hasan Toker Alban	Başkan
Zühal Atanan	Üye

Kurumsal Yönetim Komitesi

Adı - Soyadı	Görevi
Hasan Toker Alban	Başkan
Seyfettin Sarıçam	Üye
Simay Ağaçdiken Ünal	Üye

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Adı - Soyadı	Görevi
Zühal Atanan	Başkan
Atalay Muharrem Gümrah	Üye

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

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

- ❖ Yönetim Kurulumuzun 19 Mart 2021 tarihli toplantısında; Genel Müdürlük (CEO) görevine 1 Nisan 2021 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Emin Fadilloğlu atanmıştır.

Kariyerine 1991 yılında Haydarpaşa Numune Hastanesi'nde Doktor olarak başlayan Fadilloğlu, 1996 yılında Abbott Türkiye'ye Pazarlama Yönetici Adayı olarak katıldı ve birçok farklı yöneticilik görevi üstlendi. 2002-2005 yılları arasında Japonya'da Abbott Diyabet Tedavi Bölümü (ADC) Asya Pasifik Bölgesi Ticari Direktörlüğü, 2005-2008 yılları arasında Almanya merkezli olarak ADC Avrupa, Orta Doğu, Afrika ve Hindistan Bölümü Başkan Yardımcılığı görevlerini yürüttü. 2008-2012 yılları arasında Abbott Türkiye Genel Müdürü olarak çalışan Fadilloğlu, 2012-2017 yılları arasında GSK Türkiye Başkan Yardımcısı ve Genel Müdürü olarak görev yaptı. 1968 yılında doğan Emin Fadilloğlu, lisans eğitimini 1991 yılında İstanbul Üniversitesi Cerrahpaşa Tıp Fakültesi'nde, yüksek lisans eğitimini ise 1993 yılında Marmara Üniversitesi İşletme Yönetimi (MBA) Bölümü'nde tamamladı.

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

Şirket'in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 14 (31 Aralık 2020: 9) olup, tümü İş Kanunu'na tabidir. Toplu sözleşme uygulaması bulunmamaktadır. Çalışanların ücret ve hakları ilgili mevzuata ve Eczacıbaşı Topluluğu iç düzenlemelerine 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 ve Çoklu Kanal, Finansal Planlama ve Kontrol, Muhasebe ve Finans Birimleri bulunmaktadır.

Finansal bilgiler

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Likidite Oranları		
❖ Cari Oran	3,50	3,06
❖ Likidite Oranı	3,19	2,70
Mali Yapıya İlişkin Oranlar		
❖ Toplam Yükümlülükler / Toplam Varlıklar	0,10	0,12
❖ Konsolide Özkaynaklar / Toplam Varlıklar	0,90	0,88
❖ Konsolide Özkaynaklar / Toplam Yükümlülükler	8,73	7,68
Karlılık Oranları		
❖ Net Dönem Karı / Konsolide Özkaynaklar	0,06	0,06
❖ Net Dönem Karı / Toplam Varlıklar	0,05	0,05
❖ Net Dönem Karı / Hasılat	0,41	0,35

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

Dağıtılan kar payı ve oranı

Yönetim Kurulumuz; 12 Mart 2021 tarihli toplantısında;

Şirketimizin 31 Aralık 2020 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 301.245.713 TL, yasal kayıtlara göre hazırlanan finansal tablolarında ise net dağıtılabilir dönem karının 395.639.566 TL olduğunu tespit etmiştir.

2020 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 %22'sine tekabül eden 150.757.200 TL tutarında nakit kar payı dağıtılması,
- 2) 1 TL nominal değerli bir paya nakit olarak brüt %22, 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 475.820.572 TL tutarındaki vergi öncesi dönem karından yasal yükümlülükler ile dağıtılması öngörülen kar payı düşüldükten sonra kalan 233.232.946 TL'lik tutarın Olağanüstü Yedeğe aktarılması,
- 4) Dağıtıma 26 Nisan 2021 tarihinde başlanması

konusunda 13 Nisan 2021 tarihinde yapılan 2020 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
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	-
2019	14.04.2020	50.023.980	7,3	6,205	7,3	-
2020	26.04.2021	150.757.200	22	18,7	22	-

İşletmenin finansman kaynakları

Eczacıbaşı İlaç, Sınai ve Finansal Yatırımlar'ın 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla açık kredisi bulunmamaktadır. Fiili durumda net finansal varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturan nakit varlıkları Avro, ABD Doları ve Türk Lirası'ndan oluşmaktadır. Şirket, yılın üçüncü çeyreğini, %55 Avro, %36 ABD Doları ve %9 Türk Lirası'ndan oluşan bir nakit portföyü ile tamamlamıştır. Dönem içerisinde sermaye piyasası aracı çıkarılmamıştır.

İşletmenin performansını güçlendirmek için uyguladığı yatırım politikası

Şirket yatırım politikasını; sağlık ve gayrimenkul geliştirme sektörlerinde büyüme amaçlı yatırım faaliyetlerinde bulunmak, olarak belirlemiştir.

Dönem içinde yapılan bağışlar hakkında bilgiler

30 Eylül 2021 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 208 bin TL'dir (30 Eylül 2020: 261 bin TL).

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

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

Hesap döneminin kapanmasından ilgili finansal tablolar açıklanana kadar geçen sürede Şirketimizi etkileyecek önemli bir gelişme meydana gelmemiştir.

1 Ocak - 30 Eylül 2021 dönemi faaliyetlerinin değerlendirilmesi

Eczacıbaşı İlaç, Sınai ve Finansal Yatırımlar, bir tür holding yapısında olup; bu yapı içinde gayrimenkul geliştirme faaliyetlerinde bulunmakta ve bağlı ortaklıkları, iş ortaklıkları ve iştirakleri vasıtasıyla da aşağıda belirtilen sektörlerde faaliyet göstermektedir. Dolayısıyla, Şirket'in bu madde kapsamındaki açıklamaları faaliyet gösterdiği sektörler bazında yapılmış olup, bu sektörlerde faaliyet gösteren şirketlerin sektör ve 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.
Nükleer tıp sektörü	Eczacıbaşı Monrol Nükleer Ürünler Sanayi ve Ticaret 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
Gayrimenkul Faaliyetleri	
Kanyon	(*)
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.

(*) 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 A.Ş. (“EİP”/ “EİP Eczacıbaşı İlaç Pazarlama”), 1989 yılında İstanbul’da kurulmuştur. İlaç sektöründeki uluslararası ve yerli firmalarla yaptığı işbirlikleri ile ithal ettiği, fason ürettiği ve satış pazarlama anlaşmaları ile portföyüne eklediği referans/eşdeğer ilaçların ve reçetesiz ürünlerin tanıtım, pazarlama, satış ve dağıtımını gerçekleştirmektedir. EİP bu hizmetleri “Temel Ürünler”, “Spesifik Ürünler ve Tüketici Sağlığı Ürünleri” ile “Onkoloji ve Nadir Hastalıklar” olmak üzere üç ana iş birimi aracılığı ile yürütmektedir.

Ağırlıklı olarak ithal referans ürün portföyü ile ilaç sektöründe pazarlama faaliyeti gösteren EİP Eczacıbaşı İlaç Pazarlama; Üroloji, Dermatoloji, Onkoloji, Gastroenteroloji, Ağrı, Anti-İnfektif, Anestezi, Beslenme, Cerrahi, Hematoloji, Endokrinoloji tedavi alanlarındaki pazarlarda yer almaktadır. Ürün portföyünde Abdi İbrahim, Alfa Sigma, Almirall, Aspen, Otsuka, BioGaia, Chugai Pharma Europe Logistics S.A.S., Haver, Galderma, Juvise, Novartis, P&G, Rivopharm, Sanofi, Synthron ve Tillotts firmalarının ürünleri bulunmaktadır. EİP Eczacıbaşı İlaç Pazarlama’nın portföyünde ayrıca eşdeğer ürünler de önemli bir yer tutmaktadır. Eylül 2021 dönemi birikimli IMS (International Medical Statistics) verilerine göre; Türkiye ilaç pazarı Türk Lirası bazında %26,1 büyürken; EİP Eczacıbaşı İlaç Pazarlama’nın içinde olduğu pazarlar %23,8 oranında büyümüş, buna karşılık EİP Eczacıbaşı İlaç Pazarlama ise %24,3 oranında büyüme göstermiş ve kendi bulunduğu ATC4 (Anatomical, Therapeutic, Chemical classification) pazarlarında, pazar payı %6,61’den %6,63’e yükselmiştir. 2020 ve 2021 yıllarında hem pazarda hem de net satışlardaki büyümenin sınırlı kalmasının temel sebebi, Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle özellikle polikliniklere müracaat sayılarındaki önemli düşüştür. SGK aylık sağlık istatistiklerine göre sağlık hizmet sunucularına (özel 2. basamak ve devlet 2. ve 3. basamak ile üniversite hastaneleri) müracaat sayısı, Haziran 2019 – Haziran 2020 tarihleri karşılaştırıldığında %35,15 oranında, reçete sayısı ise %14,78 oranında azalmıştır. Covid-19 tedavisindeki aşı gelişmeleri ve ülkemiz genelinde vaka sayılarının kontrol altında tutulmasına karşın, müracaat sayısında azalma trendi devam ederek Haziran 2020-Haziran 2021 dönemi karşılaştırmasına göre % 3,32 oranında bir azalma gerçekleşmiş ancak reçete sayılarında düşük de olsa %2,34 oranında bir artış gerçekleşmiştir.

Baxter Grubu ile 2016 yılında yapılan münhasırlık içeren Dağıtım Sözleşmesi, 2021 yılında sona ermiş olup, Baxter Grubu ilgili iş kolunu kendi bünyesi içerisinde yürütme isteğini Eczacıbaşı İlaç Pazarlama’ya iletmıştır. Sağlık sektöründe son dönemde, özellikle tüm dünyayı etkisi altına alan Covid-19 pandemisi kapsamında yaşanan gelişmeler ve sektörün gelişimi konusundaki beklentiler çerçevesinde Baxter Grubu’nun bu talebi ve diğer stratejik opsiyonlar değerlendirilmiş ve bu kapsamda, Eczacıbaşı İlaç Pazarlama bünyesinde yürüttüğü hastane ürünlerinin dağıtım işine son verilmesi ve hastane ürünlerine ait bazı malvarlığı değerlerinin Baxter Turkey Renal Hizmetler A.Ş.’ne (“Baxter Türkiye”) devredilmesi konusunda 5 Şubat 2021 tarihinde EİP ile Baxter Türkiye arasında bir Malvarlığı Alım ve Satım Sözleşmesi’nin imzalanmasına karar verilmiştir. Devir işlemleri 1 Mayıs 2021 tarihinde tamamlanmış, ilgili iş koluna dahil envanter ve duran varlıklar haricindeki varlıkların devri için belirlenmiş olan 3,7 milyon ABD Doları + KDV’lik tutar 03.05.2021 tarihinde tahsil edilmiştir¹. Devredilecek iş kolu kapsamında çalışan toplam 50 kişinin iş sözleşmeleri, devir tarihi itibarıyla tüm hak ve vecibeleri ile Baxter Türkiye’ye devredilmiştir.

Referans ve eşdeğer ilaç portföyünün yanı sıra ürün gamına CE belgeli tıbbi cihazlar, kozmetik ürünler ve takviye edici gıda sınıfındaki serbest fiyatlandırılan ürünleri de eklemek yönünde çalışmalar sürdürülmektedir. Bu kapsamda gıda takviyesi alanında kendi markası olan ve yerli olarak üretilen Dynavit portföyünün çeşitlendirilmesine devam edilmektedir. Buna ek olarak, e-ticarete özel sağlıklı yaşam markası olan Selfit markalı ürünlerin de online kanallarda satışına başlanmıştır. Selfit portföyünün gıda takviyelerine ek olarak nütrisyonel barlar ile çeşitlendirilmesi hedeflenmektedir. Onkoloji alanında özellikle jenerik portfolyonun geliştirilmesine yönelik çalışmalara ağırlık verilmiştir. Ayrıca Selpak, Okey, Unibaby, Detan ve Selin markalarının eczane kanalına satış ve dağıtımını EİP Eczacıbaşı İlaç Pazarlama tarafından yapılmaktadır.

Yeni ürün anlaşmalarının önümüzdeki dönemde artırılmasına ve inovatif ürünlere, nadir hastalıklar ve onkoloji alanında karşılanamayan hasta ihtiyaçlarına yönelik işbirliği çalışmalarına devam edilmektedir².

¹ Envanter için belirlenen yaklaşık 2,5 milyon ABD Doları + KDV tutarındaki satış bedeli ve duran varlıkların devri için belirlenmiş olan yaklaşık 200 bin ABD Doları + KDV tutarı olmak üzere toplam yaklaşık 2,7 milyon ABD Doları + KDV tutarındaki satış bedelinin tamamı 25 Ekim 2021 tarihinde tahsil edilmiştir.

² Novartis ile mevcut olan işbirliği, 2021 yılı Ekim ayında Onkoloji ve Hematoloji alanında 3 ürün ile genişletilmiştir.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

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 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 takviye edici gıda 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.

EİP Eczacıbaşı İlaç Pazarlama’nın serbest fiyatlı kozmetikler, kişisel kullanıma yönelik tıbbi cihazlar ve takviye edici gıda 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 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 belirlenmekte iken 2019 yılında yapılan değişiklikle bu oran %60’a çekilmiştir. Söz konusu Avro değeri, ilk 45 gün içerisinde ilan edilmekte, 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 girmektedir. Avro değeri; 2019 yılında 3,4037 TL (19 Şubat 2019 tarihinden geçerli olmak üzere) ve 2020 yılında ise 3,8155 TL (19 Şubat 2020 tarihinden geçerli olmak üzere) olarak uygulanmıştır. 19 Şubat 2021 tarih ve 31400 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan kararda beşeri tıbbi ürünlerin fiyatlandırılmasında kullanılacak Türk Lirası cinsinden 1 (bir) Avro değeri, 2021 yılı için bir önceki dönemde uygulanan 1 (bir) Avro değerinin %20 fazlasını geçemez hükmü yer almıştır. Böylece, sektör tarafından beklenen %26,4’lük fiyat artış oranı %20 ile sınırlandırılmıştır. Buna bağlı olarak 20 Şubat 2021 tarihinden geçerli olmak üzere Avro değeri 4,5786 TL olarak belirlenmiştir.

8 Eylül 2021 tarihli ve 31592 Sayılı (1. Mükerrer) Resmî Gazetede “Sağlık Hizmetleri Fiyatlandırma Komisyonu (SHFK) 2021/5 Kararları” ve “Sosyal Güvenlik Kurumu Sağlık Uygulama Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ” yayımlanmıştır.

SHFK kararları uyarınca, Sağlık Uygulama Tebliği (SUT) eki Ek-4/A Bedeli Ödenecek İlaçlar Listesi başta olmak üzere;

- Lokal oral kullanılan antiinflamatuvar sprey ilaçlar, Tiyokolşikozit etkin maddesini mono/kombine içeren lokal topikal ilaçlar, eklem ve kas ağrısı tedavisinde kullanılan analjezik/antiinflamatuvar olarak sprey formunda kullanılan topikal ilaçlar, çocuklarda diş çıkarma ağrı ve inflamasyon tedavisinde kullanılan topikal vb. ilaçlardan 52 tanesi “Bedeli Ödenecek İlaçlar Listesi (EK-4/A)”ndan çıkarılmıştır. Geçerlilik tarihi 15 Ekim olup, EİP Eczacıbaşı İlaç Pazarlama’nın söz konusu listeden çıkarılan herhangi bir ürünü bulunmamaktadır.
- Analjezik/antiinflamatuvar olarak krem, merhem, jel, pomad formunda kullanılan topikal ilaçlar içinde yer alan ve/veya alacak “Bedeli Ödenecek İlaçlar Listesi (EK-4/A)”nde yer alan ilaçlar için bir Terapötik Referans grup (TR) oluşturularak geri ödeme/reçetelenme kuralları güncellenmiştir. Bu grup ürünlerde geçmişte molekül ve doz dikkate alınarak yapılan geri ödeme fiyatları gruplandırması genişletilmiş, molekül farklılığına bakılmaksızın tüm ürünler aynı referans fiyat grubuna dahil edilmiştir. Geçerlilik tarihi 15 Ekim olup, bu tarih itibarıyla bu grupta yer alan bir çok üründe yüksek fiyat farkları ortaya çıkmıştır. Ayrıca reçeteleme kurallarında yapılan güncellemeler ile reçeteye 10 günde bir adet ürün yazılabilecek olup, bu değişim pazarı büyük oranda etkilemiştir. EİP’in halen satış pazarlamasını yürüttüğü Terapix Jel adlı ürünü bu grupta yer almaktadır. Pazardaki gelişmelere göre önümüzdeki günlerde pazarlama ve dağıtım stratejisi netleştirilecektir.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

- Eşdeğer ilaçların fiyatlandırılmasına kullanılan Eşdeğer Grup Bant oranı %10'dan %5'e düşürülmüştür. SGK'nın belirlemiş olduğu gruplar içerisindeki en ucuz ürünün %5 fazlasına kadar SGK tarafından ödeme yapılacak olup, geçerlilik tarihi 16 Eylül'dür. Bu tarih itibarıyla bir çok üründe fiyat farkları oluşmuş veya fiyat farklarında artış olmuştur. Bazı ilaç firmaları söz konusu farkın oluşmaması için gönüllü fiyat düşüşlerine gitmiş, bazı firmalar ise yeni durumda oluşan farklarla satış ve pazarlama faaliyetlerine pazar dengesini dikkate alarak devam etmektedir. EİP pazardaki gelişmeleri yakından takip etmektedir.

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

Tüm dünyayı olduğu gibi ülkemizi de etkisi altına alan Covid-19 küresel salgını nedeniyle, sağlık kurum ve kuruluşlarına yönelik ziyaret gerçekleştirilerek yapılan ürün tanıtımları Türkiye İlaç ve Tıbbi Cihaz Kurumu (TİTCK) tarafından 19 Mart 2020 tarihinde ikinci bir duyuruya kadar durdurulmuş, buna bağlı olarak Tıbbi Tanıtım Sorumlusu ve Uzman Tıbbi Tanıtım Sorumlusu (TTS) personeli için 13 Nisan 2020 tarihinden itibaren kısa çalışma ödeneğinden yararlanılmaya başlanmıştır. TİTCK'nın 5 Haziran 2020 tarihli yazısı uyarınca, 15 Haziran 2020 tarihinden itibaren tanıtım faaliyetlerini yürütebilecek TTS personeli, tam zamanlı kısa çalışma ödeneğinden 2/3 zamanlı kısa çalışma ödeneği kapsamına alınmıştır. Bu kapsamdaki çalışanlar, 2021 Mart ayı sonuna kadar haftanın 2 günü tanıtım faaliyetlerinde bulunmuşlar, 2021 Nisan ayında tam zamanlı çalışmaya başlamışlardır. Hastane saha ekibi ise 2020 Eylül ayından 2021 Mart ayı sonuna kadar %20 zamanlı çalışırken, 2021 Nisan ayı itibarıyla tam zamanlı olarak çalışmaya başlamıştır. 2021 Mayıs ayında kapanma ile birlikte kısa çalışma ödeneğinden faydalanılmış, 2021 Haziran ayında ise tüm ekiplerce tam zamanlı olarak çalışılmıştır. Kısa çalışma ödeneğinin 30 Haziran 2021 tarihinde sona ermesiyle, normal çalışma düzenine dönmüştür.

EİP Eczacıbaşı İlaç Pazarlama'nın üretim faaliyeti yoktur; ürünlerini ithal etmekte, fason üretim yaptırmakta ya da pazarlama satış anlaşmaları ile portföyüne katmakla birlikte kamu üst politika belgeleri ile uyumlandırarak yerelleştirme çalışmaları da planlamaktadır³. 10. Kalkınma Planı çerçevesinde Kamu Üst Politika belgelerine, ithal edilmekte olan ve Türkiye'de yerli eşdeğeri pazara sunulmuş ilaç grupları öncelikli olmak üzere ithalata bağımlılığın azaltılarak yerli üretimin herhangi bir sermaye ayrımı yapmaksızın artırılması hedefi doğrultusunda yerleşme kararları eklenmiş ve bazı grup ürünler için yerelleştirme çalışmalarının tamamlanması ile yerel üretilen ürünler pazara sunulmuştur. Ancak Türkiye'nin Dünya Ticaret Örgütü'ne şikayet edilmesi ile söz konusu politikanın Kamu tarafından uygulanması hususu beklemeye alınmıştır. Son yapılan duruşmada Covid-19 nedeniyle 2021 yılının ikinci yarısında nihai kararın verileceği ifade edilmiş olup, kararın Türkiye lehine sonuçlanması ile yerleşme uygulamalarının Kamu nezdinde hızlandırılacağı öngörülmektedir.

EİP Eczacıbaşı İlaç Pazarlama'nın 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. Covid-19 salgını nedeniyle tüm tedarikçiler ve fason üreticiler ile yıllık planlama yapılmıştır. Kısa süreli gecikmeler dışında önemli bir tedarik problemi yaşanmamıştır.

EİP Eczacıbaşı İlaç Pazarlama'nın sendikali çalışanı bulunmamaktadır. Personele sağlanan hak ve menfaatler Eczacıbaşı Topluluğu insan kaynakları uygulamaları paralelinde olup, 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla toplam 345 (31 Aralık 2020: 383) 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 A.Ş.'nin ana faaliyet konusu yürürlükteki ithalat, ihracat rejimleri çerçevesinde ilaç, ilaç hammaddesi ve müstahzarları ithali, ihracı ve dahili toptan ticaretidir. Ancak, şirketin herhangi bir aktif faaliyeti ya da personeli bulunmamaktadır.

³ Bu doğrultuda EİP'in ruhsat sahibi olduğu Biofenac ürünü için yerleşme süreci 2021 yılı Ekim ayında tamamlanmış olup 2022 yılı itibarıyla imal olarak üretilen ürünlerin pazara sunulması öngörülmektedir.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

Eczacıbaşı Monrol Nükleer Ürünler Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Bozlu Holding tarafından 1985 yılında İstanbul’da kurulan, 2008 yılından itibaren Şirketimiz ve Bozlu Holding ortaklığında faaliyetlerine devam eden Eczacıbaşı Monrol Nükleer Ürünler Sanayi ve Ticaret A.Ş. (“Eczacıbaşı Monrol Nükleer Ürünler”), ilaç sektörü içinde radyofarmasötik üreticisi olarak faaliyet göstermektedir. Eylül 2021 itibarıyla yurtiçi satışlarının yaklaşık %26’sını oluşturan Florodeoksiglukoz (FDG) pazarında dört oyuncu faaliyet göstermekte olup, şirket miktarsal olarak yaklaşık %46; ciro bazında ise %44’lük pazar payı ile FDG pazarında öncüdür.

2021 yılı Eylül sonu itibarıyla konsolide satışlarının %34’ünü oluşturan SPECT (Single Photon Emission Computerized Tomography) ürün grubunda, yurtiçi pazarın yanı sıra 52 ülkeye ihracat yapılmaktadır. En büyük ihracat pazarları olan Libya, Hindistan, Cezayir, Kolombiya ve Irak’a ek olarak Almanya’ya yapılan satışlar da artmaktadır. FDG ve SPECT ürün grupları dışında yakın coğrafyalarda FDG tesisi kurulum ve işletim projeleri satışı da yapılmaktadır.

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 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 radyofarmasötik ilaç şirketi Telix Pharmaceuticals ile ana hizmet ve dağıtım anlaşması imzalayarak, Telix’in Türkiye - Orta Doğu - Kuzey Afrika bölgesinde radyofarmasötik üretim ortağı ve distribütörü olmuştur. İstanbul/Davutpaşa’daki tesisine gerekli teknoloji transferi gerçekleşmiştir. Hazırlık süreçleri tamamlanmış olup, Sağlık Bakanlığı onayı ile birlikte klinik çalışma için ilk doz üretimi 2020 Ağustos ayında başlamış ve hasta çekimleri başarılı bir şekilde devam etmektedir. Telix Pharmaceuticals ile Mayıs 2021 tarihinde NCA Lutesyum-177 (177Lu) adlı ürün için klinik tedarik sözleşmesi imzalamıştır. Çok sayıda kanser türünün hedefe yönelik tedavisinde kullanılan NCA Lutesyum-177 adlı ürün ile dünyada çok sayıda klinik araştırma yürütülmektedir. Dünyada 52 ülkeye ihracat yapan ve 4 NCA Lutesyum-177 üreticisinden biri olan Eczacıbaşı-Monrol, Amerika ve Avrupa kalitesi standartlarında üretimi ile bu alandaki önemli küresel oyuncularından biridir.

Eczacıbaşı Monrol Nükleer Ürünler’in performansı, yurtiçi ve yurtdışı pazarların gelişimine ve uygulanan sağlık politikalarına bağlıdır. Yurtiçinde kamu ödeme vadesi önemli bir etken olup, ürünlerin geri ödeme kapsamına alınması ve geri ödeme şartları 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. Finansman kaynakları, sermayesi, alınan yatırım ve işletme kredileridir.

Eczacıbaşı Monrol Nükleer Ürünler, yurtiçinde ve yurtdışında hem bayiler aracılığı ile hem de direkt olarak ürün ve hizmet sunmaktadır. Türkiye’de 6 bayi ile yurt dışında 52 ülke 55 satış noktasından oluşan bir satış ve dağıtım ağı mevcuttur. Bayi riskleri kontratlarla yönetilmekte, buna ek olarak belli oranlarda teminat alınmaktadır. Yatırımlarla ilgili riskler için düzenli olarak fizibilite analizleri ve yatırım performans izlemesi yapılmaktadır.

Türkiye’de 4 (Gebze, Adana, İzmir ve İstanbul), yurtdışında 3 (Mısır, Bulgaristan, Romanya) olmak üzere faaliyette olan kendine ait 7 üretim birimi bulunmakta olup, ayrıca Ankara’da 2 (Hacettepe Üniversitesi ve Ankara Üniversitesi), Pakistan, Irak, Dubai ve Kuveyt’te işletmesini üstlendiği toplam 6 üretim tesisi bulunmaktadır. Gebze’de FDA’nın 21 CFR Part 211 kalite standartlarına uygun yeni bir üretim alanının inşasına başlanmıştır. Bu yatırımın 2023 yılı sonuna kadar tamamlanması öngörülmekte olup, yatırımın tamamlanması ile Gebze tesisinde tedavi amacı ile üretilen ürünlerin kapasitesinin 60.000 tedavi dozu artması planlanmaktadır.

Araştırma-Geliştirme faaliyetleri

Eczacıbaşı Monrol Nükleer Ürünler’in kendi 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, 1511 Öncelikli Alanlar Araştırma Teknoloji Geliştirme ve Yenilik Projeleri Destekleme Programı ve KOSGEB İş Birliği Güç Birliği Destek 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

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

yetiştirilmesi, doktoralı 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 Ankara Üniversitesi altyapısından yararlanılarak yeni ürün Ar-Ge’inde ilerleme sağlanması hem de Eczacıbaşı Monrol Nükleer Ürünler’in Nükleer Tıp alanındaki ihtiyaçlarının merkeze alınması öngörülmektedir. Bu program ve işbirliği ile kritik doktoralı insan kaynağı yetiştirilmesi ve bu kaynağın Eczacıbaşı Monrol Nükleer Ürünler bünyesine katılması hedeflenmektedir.

Radyofarmasötiklerin uluslararası pazarda ve literatürde sadece tanı amaçlı değil tedavi amaçlı olmaları (teranostik) yönünde bir eğilim içinde olduklarının görülmesi üzerine stratejik hedefler yeniden yapılandırılmıştır. Gebze Tesis Ar-Ge departmanında nöroendokrin tümör ve prostat kanseri türlerinin tanı ve tedavilerinde kullanılan yeni ürünlerin geliştirme çalışmaları bu amaçla başlamıştır. Bu hedeflerden biri olan “Hedefe Yönelik Radyonüklid tedavi amacıyla Lutesyum 177 Radyoizotopunun geliştirilmesi” projesi 2020 yılı sonunda tamamlanmıştır ve Lutec ticari adıyla ilk yerli üretim olma özelliğiyle yurtiçi pazarda yeralan birinci fazına ilaveten ürün verimliliğini arttırarak ikinci fazı olarak nitelendirilen diğer üretim metoduyla elde edilen Lutesyum-177-(NCA) ise ruhsat başvuru sürecindedir. Bu teranostik ürüne, tamamlayıcı nitelikte “Galyum 68 (Ga-68) Klorür İşaretleme Çözeltisi için Yerel Jeneratör Üretimi” projesi teranostik çift olarak eşlik etmektedir. Bu ürünlere ek olarak; Soğuk Kit grubuna hitap eden yeni ürün geliştirme çalışmaları devam etmektedir, ayrıca “Parçacık hızlandırıcılar için akıllı bakım geliştirme ve kontrolünün sağlanması” ve “Türkiye’de klinik olarak kullanılan peptidlerin yerli sentezi” projeleri de devam etmektedir. Tüm projeler; TÜBİTAK-TEYDEB Başkanlığı tarafından desteklenmektedir. Ayrıca, TEYDEB 1505 (Üniversite-Sanayi İşbirliği Destek Programı) kapsamında olan “Meme kanseri hastalığında teranostik amaçlı kullanılacak kit halinde yeni radyofarmasötiklerin geliştirilmesi” konulu proje ve “Teranostik Etkili Tirozin Kinaz Enzim İnhibitörleri İçeren Lipit Bazlı Nano Taşıyıcı Sistemlerinin Geliştirilmesi, Radyoizotoplenmesi Ve Floresan Özellikli Madde İle İşaretleme” konulu proje Ege Üniversitesi işbirliğiyle devam etmektedir. Bununla birlikte; Eczacıbaşı-Monrol’ün merkezlerde majistral olarak hazırladığı teranostik uygulamalarda kullanılan peptitlerin sentez metodlarının geliştirilmesi hedeflenmektedir. Bu amaçla TÜBİTAK “1707 Siparişe Dayalı Ar-Ge Çağrısı” başlatılmıştır, Ortadoğu Teknik Üniversitesi işbirliği ile çalışmalar devam etmektedir. Söz konusu projeler ile Eczacıbaşı Monrol Nükleer Ürünler’in dünyadaki radyofarmasötik ilaç üreticileri sıralamasındaki yerini üst seviyelere taşımak, global oyuncuları arasındaki konumunu güçlendirmek ve Türkiye’yi bölge için bir merkez haline getirmek hedeflenmektedir.

Eczacıbaşı Monrol Nükleer Ürünler’in Ankara, Adana, İzmir ve ikisi İstanbul’da olmak üzere toplam 5 şubesi vardır. Eczacıbaşı Monrol Nükleer Ürünler’in iştirakleri ve hisse oranları 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 2021 tarihi itibarıyla yurtdışında bulunan bağlı ortaklıklarındaki çalışanları hariç olmak üzere Türkiye’de toplam 196 (31 Aralık 2020: 198) çalışanı vardır.

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’in 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

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

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 Farma İlaç ve Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş. (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 tarihi itibarıyla sona ermiştir. Kiralanan üretim tesislerinin bulunduğu bölgenin Ayazağa, Cendere Vadisi, Kentsel Dönüşüm Alanı içerisinde yer alması sebebiyle Koçak ile uzun vadeli kiralama sözleşmesi yapılamamakta, mevcut süreç içerisinde süre uzatma talepleri aylık bazda değerlendirilmektedir.

Eczacıbaşı-Baxter Hastane Ürünlerinde serum üretim faaliyeti 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 2021 tarihi itibarıyla çalışanı yoktur (31 Aralık 2020: 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 akitleri 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

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 alışveriş merkezi (“AVM”)’nin %50’sine sahiptir.

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.

2021 yılının ilk yarısı itibarıyla Türkiye’deki mevcut alışveriş merkezi arzı 442 adet alışveriş merkezinde 13,6 milyon m² olarak kayıt altına alınmıştır. İstanbul %37 oranında pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır. Diğer yandan, ülke genelinde 30 alışveriş merkezinde yaklaşık 924 bin m² inşaat halinde olan kiralanabilir alan bulunmaktadır. 2022 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,5 milyon m² seviyesini aşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 163 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 330 m² ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 299 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır⁴.

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademtre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Endeksi’nin 2021 Ağustos ayı sonuçlarına⁵ göre;

- Metrekare verimlilik endeksi, Ağustos 2021 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 70,7 oranında artarak 497 puana yükselmiştir. Ağustos 2021 ayı için açıklanan yıllık enflasyon oranının yüzde 19,25 olduğu dikkate alındığında, metrekare verimlilik endeksindeki artışın enflasyonun üzerinde olduğu görülmektedir.
- AVM’lerde kiralanabilir alan (m²) başına düşen cirolar, Ağustos 2021’de İstanbul’da 2.276 TL, Anadolu’da 1.644 TL olarak gerçekleşmiştir. Türkiye geneli metrekare verimliliği ise Ağustos 2021’de 1.897 TL olarak gerçekleşmiştir. Ağustos 2021 döneminde metrekare verimlilik endeksi, Temmuz 2021 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde de yüzde 9,1 oranında azalarak 497 puana gerilemiştir.
- Ağustos 2021 dönemindeki kategoriler bazında ciro endeksi geçtiğimiz yılın ağustos ayı ile karşılaştırıldığında, AVM’lerdeki, yiyecek-içecek kategorisi cirolarında yüzde 100; ayakkabı-çanta kategorisinde yüzde 86,7; giyim kategorisinde yüzde 85,9; AVM’lerdeki diğer alanlar kategorisinde yüzde 67,1; hipermarket kategorisinde yüzde 59,3 ve teknoloji kategorisinde yüzde 20,2’lik bir artış yaşandığı görülmektedir. Ağustos 2021 dönemi, Temmuz 2021 dönemi ile karşılaştırıldığında teknoloji kategorisinde yüzde 4,8’lik bir artış yaşanırken, yiyecek-içecek kategorisinde yüzde 0,2; hipermarket kategorisinde yüzde 3,6; AVM’lerdeki diğer alanlar kategorisinde yüzde 4,6; ayakkabı-çanta kategorisinde yüzde 13,0 ve giyim kategorisinde yüzde 15,2’lik bir azalış yaşandığı görülmektedir.
- Ağustos 2021 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksi yüzde 25,4’lük bir artış ile 74 puana yükselmiştir. Ağustos 2021 döneminde ziyaret sayısı endeksi bir önceki ay Temmuz 2021 ile karşılaştırıldığında ise yüzde 7,5 oranında bir azalış olduğu gözlemlenmektedir.

30 Mayıs 2006 tarihinde kapılarını açan ve yaklaşık 15 senedir faaliyette bulunan 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, Chat bot, 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,

⁴ Kaynak: GYODER

⁵ Kaynak: Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ve perakende.org, Eylül 2021 verileri henüz yayımlanmamıştır.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

- ❖ Daha kaliteli ve daha geniş bir marka çeşitlemesi beklentisi,
- ❖ Boş zamanları değerlendirmede alışverişin diğer aktivitelerle rekabeti,
- ❖ Çevreye duyarlı ve sürdürülebilir olarak inşa edilen yeni yapılar,
- ❖ Rakip alışveriş merkezlerinde yeni açılan dünyaca ünlü zincir restoranlar.

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 ödülleri 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.

Sürdürülebilir bir dünya için çevresel etkilerini yönetmek ve karbon emisyonunu sıfırlamak isteyen Kanyon Yönetim, CK Enerji işbirliği ile Uluslararası Yenilenebilir Enerji Sertifikası (I-REC) sahibi olmuştur.

I-REC, The International REC Standard, Uluslararası Yenilenebilir Enerji Sertifikası Standardı; kar amacı gütmeyen bir kuruluş olan I-REC Foundation tarafından 2014 yılından beri gelişmekte olan ülkelere yenilenebilir enerji belgelendirmesi amacıyla sunulan bir sertifikadır.

Kanyon Çarşı ve Ofis, elektrik enerjisi tüketimlerinin ‘Yenilenebilir Enerji Santralleri’nden üretildiğini belgeleyen I-REC (International Renewable Energy Certificate) sertifikası olarak satın aldığı tüm elektrik enerjisini ‘Sıfır Karbon’ salımı gerçekleştirecek şekilde tedarik etmeye başlamıştır. Yıllık 20 milyon kilovatsaat elektrik tüketimi olan Kanyon Çarşı ve Kanyon Ofis, bu sertifika ile enerjisinin tamamını yenilenebilir kaynaklardan karşılayacağını taahhüt etmiştir. Böylece 2021 yılında, Kanyon’daki satın alınan elektrik tüketimi kaynaklı karbon emisyonu sıfırlanmış olacaktır.

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 gün kurulan “Organikanyon” organik ve doğal ürünler pazarı ile yarattığı marka sayesinde sürdürülebilirlik & etik çevre bilinci imajını güçlendirmektedir.

Kanyon’da mağaza doluluk oranı %97, ofislerde doluluk oranı ise %86’dır. Kanyon’a potansiyeli yüksek olan markaları yerleştirmek ve marka karmasını güçlendirmek üzere çalışmalar devam etmektedir. İlgili çekecek, trend olan kısa süreli pop-up mağazaları ve stant 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. Deneyim pazarlaması ve online’ı offline’a taşıyacak mağazacılık deneyim fırsatları araştırılmakta olup, önümüzdeki dönemlerde açılması planlanan mağazalarda bu yenilikleri odağına almış markaların tercih edilmesine öncelik verilecektir. Pandemi sebebiyle öncelikli olarak misafirlerin güvenliği için alınan önlemler ve tedbirlerin iletişimi yapılmış, online iletişime ağırlık verilmiştir. Kanyon AVM’nin özelliklerinden olan açık hava kullanım alanları ön plana çıkartılarak misafirlerin güvenli alışveriş ve iç rahatlığıyla vakit geçirmelerine odaklanılmıştır. Önümüzdeki dönemde de hem online hem de offline açık hava iletişimine odaklanılacaktır.

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

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

pazarlama planı zenginleştirilmekte ve optimum stant kiralama bedelleri uygulanarak bu alandaki faaliyet artırılmaya çalışılmaktadır.

Covid-19 salgını kapsamında restoran ve kafelerle ilgili olarak getirilen kısıtlamaların 1 Haziran 2021 tarihi itibarıyla kaldırılması ile tüm mağazalarımız açılış yapmış, hem fiziki olarak hemde paket servis olarak misafirlerimize hizmet vermeye başlamıştır. Restoran ve kafelerimizin açılışı, misafir sayılarımıza ilk günden itibaren olumlu yansımıştır.

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 artırmaktadır. 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 karşılanmakta; hem alışveriş hem de restoranlarda müşteri trafiğine ve cirolara olumlu yansımaktadır.

Bu pazar yapısında, Kanyon'un güçlü ve zayıf yönleri aşağıdaki şekilde 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 (kısıtlı m ²)
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	Ekonomik ve siyasi belirsizlikler
Yüksek gelir bölgesi	Covid-19 pandemisi sebebiyle oluşturulan sosyal mesafenin toplumu kalabalık alanlara ve AVM'lere gitmekten uzaklaştırması
Lokal marka pazarının büyümesi ve Online alışveriş, Click & Collect	Covid-19 pandemisi sebebiyle tüm yurtdışı ve yurtiçi seyahatlerin ve turist girişinin azalması
Açık hava etkinliklerinin artması	Covid-19 pandemisi sebebiyle tüketici davranışlarının (DIY, önceliklerin belirlenmesi, sürdürülebilir ve lokal markaların tercih edilmesi, vb.) değişmesi
Okula gitmeyen çocuklar için sağlıklı & güvenli alanlara ihtiyaç duyulması	Faaliyetlerini sonlandıran yerli markalar & Türkiye pazarından çıkış yapma kararı alan global markalar ile perakende sektörünün daralması

Kanyon Mobil uygulaması ile Kanyon misafirlerinin alışverişleri daha keyifli, kolay ve eğlenceli bir hale gelmektedir. Uygulama, misafirlerin hizmetler, fırsatlar ve kampanyalardan haberdar olabilmesini kolaylaştırmakta ve gelişmeye devam ederek misafirler ile hızlı iletişim kurmaya yönelik hizmet vermeye devam etmektedir. Yeni dönemde daha da önem kazanan kişiye özel iletişim araçlarını kullanarak misafirler ile iletişimi geliştirmek ön eşikler arasında yer almaktadır.

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.)

Eczacıbaşı İlaç, Sınai ve Finansal Yatırımlar'ın 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Kanyon ofis ve alışveriş merkezinden elde ettiği toplam kira geliri 65.228 Bin TL'dir (30 Eylül 2020: 58.492 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.

Ormanada

Eczacıbaşı İlaç, Sınai ve Finansal Yatırımlar, 31 Aralık 2007 tarihinde 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 arasındadır. Ormanada'da yer alan satılmamış konutların büyüklükleri 368 ile 479 m² arasında olup, birim konut satış fiyatları yaklaşık 12,6 milyon TL ile 14,6 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. Birinci fazdaki konutların teslimlerine 2013 yılı Nisan ayından, ikinci fazdaki konutların teslimlerine ise 2013 yılı Aralık ayından itibaren başlanmıştır.
- ❖ 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, toplam 269 adet konut satılmış olup, kalan 4 konuttan kira geliri elde edilmektedir.

Ayazağa, Cendere Vadisi, Kentsel Dönüşüm Alanı

Eczacıbaşı-Baxter Hastane Ürünleri'nin 2016 yılının yarısına kadar üretim faaliyetlerini sürdürdüğü Ayazağa'daki tesisleri ile yönetim binası Eczacıbaşı İlaç, Sınai ve Finansal Yatırımlar'a aittir ve 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 tarihinde sonlandırmıştır. Eczacıbaşı-Baxter'in bu kararı sonucunda; Koçak ile 18 Ekim 2016 tarihinde söz konusu serum üretim tesislerinin kullanılmasına ilişkin bir Kira Sözleşmesi imzalanmıştır. 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 mevkii 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.

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

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, 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. 2021 yılı dokuz aylık hasılatı, Ormanada projesi kapsamında yürütülen ilave işlerin yanı sıra arazi ve proje geliştirme hizmetlerinden elde edilen gelirlerden oluşmuştur. Eczacıbaşı Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım’ın 2021 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 2021 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 14 (31 Aralık 2020: 15) kişi olup, toplu sözleşme uygulaması yoktur. Personele sağlanan hak ve menfaatler Eczacıbaşı Topluluğu insan kaynakları uygulamaları paralelindedir.

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 Sanayi ve Ticaret A.Ş.("Vitra Karo") , 1990 yılında İstanbul'da kurulmuştur. Bozüyük'te bulunan üretim tesislerinde seramik yer ve duvar karosu üretimi gerçekleştirmektedir.

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, yürütülen süreçler müşteri memnuniyetini artırmaya yönelik olarak sürekli iyileştirilmekte ve geliştirilmektedir.

Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği (Türkiye İMSAD)'nin hazırladığı Eylül 2021 Sektör Raporu'na göre;

- İnşaat malzemeleri sanayi üretimi, uzun resmi tatiller nedeniyle çalışma günü sayısının önemli ölçüde azaldığı temmuz ayında, geçen yılın temmuz ayına göre yüzde 0,4 gerilemiştir. Üretimde 2021 yılının ilk aylık üretim gerilemesi temmuzda gerçekleşmiştir. Bununla birlikte inşaat malzemelerine yönelik iç ve dış talepler temmuz ayında da devam etmiş, talep tarafında olumsuz bir gelişme yaşanmamıştır. 2021 yılının ilk yedi ayında, geçen yılın aynı dönemine göre üretim artışı yüzde 27,5 olarak gerçekleşmiştir. İç talebin canlı kalması ve dış pazarlardaki önemli talep artışı, üretimde etkili olmaya devam etmiştir.
- 2021'in ilk yedi ayında 22 alt sektörün tamamında üretim, 2020 yılının aynı dönemine göre artmış, tüm alt sektörlerin üretimi aynı zamanda çift haneli ve yüksek oranlarda gerçekleşmiştir. En yüksek üretim artışı yüzde 59,6 ile seramik sağlık gereçlerinde olmuştur. Bunu izleyen sektörlerin başında %37,8 ile seramik kaplama malzemeleri sektörü yer almıştır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayınlanan Eylül 2021 dönemine ilişkin istatistiklere göre;

- 2021 yılı 3.çeyrek sonunda toplam konut satışları 949.138 adet ile geçen yılın %18,3 altında kalmakla birlikte ilk yarıya göre olumlu gelişmiştir.
- Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 287.156 adet olarak gerçekleşmiş ve toplam konut satışına paralel olarak geçen yılın aynı dönemine göre %20,1 oranında azalış göstermiştir. Geçen yıl artan ikinci el ve ipotekli konut satışları yine toplam konut satışına paralel olarak eylül sonunda geçen yılın aynı dönemine göre ikinci el satışlarında %17,5 , ipotekli satışlarda %64,3 seviyesinde azalmıştır.
- İnşaat maliyet endeksi, 2021 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %0,93, bir önceki yılın aynı ayına göre %42,13 oranında artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,83, işçilik endeksi %1,19 oranında artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %51,94, işçilik endeksi ise %21,54 oranında artmıştır.

2021 yılının 3.çeyreğinde Vitra Karo'nun konsolide satış hasılatının %17 sini oluşturan Türkiye pazarındaki karo satışları, Türk Lirası bazında geçen yılın aynı döneminin %61,4 üzerinde gerçekleşmiştir. 2020 yılının 3. çeyrek sonuçları ile kıyaslandığında; Vitra Karo'nun stratejik pazarları içerisinde yer alan Almanya'daki satışları, geçen yılın aynı dönemine göre Avro bazlı olarak %1 artmıştır. Stratejik pazarlardan Rusya'da Ruble bazında geçen yılın aynı dönemine göre %51'lik büyüme görülürken, yine geçen yılın aynı dönemine göre satış tutarları Fransa'da %38, İngiltere'de ise %48 oranında artmıştır.

2021 yılının ilk yarısında 2020 yılı sonuna göre %15 seviyesinde artan döviz kurları (Avro/TL), üçüncü çeyreğin başlarında gerilese de eylül ayında haziran kapanışı seviyesine tekrar yükselmiş ve toplam satışın yaklaşık %83'ünün döviz bazlı olması nedeniyle TL satış sonuçları üzerinde pozitif etki yaratmıştır.

Vitra Karo'nun toplam üretiminin yaklaşık %80'i Türkiye tesislerinde gerçekleşmektedir. Türkiye'deki üretim maliyetlerinin yaklaşık %45'i dövizle endeksli. Bu doğrultuda kurdaki pozitif değişimler üretim karlılığı açısından olumlu gelişmeler ortaya çıkarmaktadır. Önemli maliyet girdilerinden doğalgaz fiyatları 2020 Aralık ayına göre %44, elektrik fiyatları %32, işçilik maliyetleri ise %21 oranında yükselmiştir. Geçen yılın aynı dönemine göre birim üretim maliyetleri artışı ise %15 olmuştur. 2021 yılı Eylül ayı sonu itibarıyla toplam üretim miktarı bir önceki yılın aynı dönemine göre %28 (3,8 milyon m²) artmıştır. Girdi maliyetlerinin daha yüksek gerçekleşmesine rağmen birim başına maliyet artışının düşük kalması geçen yılın aynı dönemine göre üretim miktarının artmasından kaynaklanmaktadır. Almanya tesislerindeki üretim miktarı eylül sonunda geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık 200 bin m² azalırken birim maliyetler Avro bazında 2020 yılındaki maliyet seviyesini korumuştur.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

Rusya fabrikasında eylül sonunda geçen yılın aynı dönemine göre üretim miktarlarında %11 (180 bin m²) artış olurken, Ruble bazında %2’lik maliyet artışı olmuştur. Bu gelişmeler sonucunda Karo Grubu konsolide üretici karlılığında geçen yılın aynı dönemine göre %5,9 oranında iyileşme sağlanmıştır.

Vita Karo’nun konsolide üretim maliyeti dışındaki dövizle bağlı faaliyet giderlerindeki döviz etkisi yaklaşık %25 seviyelerindedir. Özellikle dövizli alacakların kur değerlemeleri sonrasında kur farkı geliri yüksek gerçekleşmiştir. Döviz kurlarının yükselişi Amortisman Öncesi Faaliyet Karını olumlu yönde etkilemektedir. Ayrıca geçen yıl pandemi nedeniyle başlatılan bir takım gider azaltıcı önlemler kontrollü olarak yürütülmeye devam etmektedir. Diğer taraftan, döviz endeksli krediler nedeniyle döviz kurlarındaki artış finansman giderlerini olumsuz yönde etkilemekte, döviz ve Türk Lirası bazında yüksek kredi hacmi finansman gideri yükünü artırmaktadır.

Covid-19 salgının etkilerinin gerek ülkemizde gerekse dünyada ne kadar süre ile devam edeceği konusundaki belirsizlik halen devam etmekle birlikte, edinilen tecrübeler sayesinde salgının etkilerinin faaliyetlere ve iş sonuçlarına daha düşük seviyede yansımaları sağlanmıştır.

Yurtdışı üretim tesislerinde verimlilik ve üretim artışı projeleri yapılmakta; ayrıca yurtdışı pazara daha fazla yoğunlaşarak şirketin performansını gelecek dönemlerde artırmaya yönelik çalışmalar yapılmaktadır. 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. Yurtdışı iştirakleri de dahil olmak üzere ürün ebat çeşitliliğine bağlı olarak yaklaşık 28 milyon m² üretim kapasitesine sahiptir.

Vitra Karo’nun Bozüyük tesislerinde “Büyük Ebat Porselen Karo” üretiminde kapasite artırımı sağlamak üzere; 2020 yılının Eylül ayında 2,5 milyon m²/yıl kapasiteli yeni bir yatırıma başlanmıştır. Yatırımın 2021 Kasım ayının başında devreye alınması ve deneme üretimlerine başlanması hedeflenmektedir. Söz konusu yatırımla ilgili olarak halen geçerliliği devam etmekte olan 502812 no’lu Yatırım Teşvik Belgesi’nde revizyon başvurusu yapılmış ve 14 Ekim 2020 tarihinde onayı alınmıştır. Yatırım Teşvik Belgesi’ne revizyon yoluyla eklenen tutar, yerli ve ithal makine ile birlikte bina inşaatı harcamaları dahil, 186 milyon TL’dir. Bu ilave ile birlikte Yatırım Teşvik Belgesi’ndeki toplam yatırım tutarı 246,6 milyon TL olmuştur.

Gelirlerinin büyük kısmı dövizle endeksli olduğu için finansman ihtiyaçlarının büyük kısmını, her dönem piyasa hareketlerine göre gözden geçirmekle birlikte genellikle döviz kredilerinden karşılamaktadır. Buna ek olarak, gerek görülen durumlarda risk düşürücü finansal enstrümanlardan faydalanılmaktadır.

Vitra Karo’nun üretim tesisleri Bilecik/Bozüyük’te olup, iştiraklerine ait Rusya ve Almanya’da fabrikaları mevcuttur. 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Vitra Karo’da iştirakleri ile birlikte toplam mavi ve beyaz yakalı olarak 2.020 (31 Aralık 2020: 2.025) 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’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 dışsatım aracılığı çerçevesinde operasyon, gümrük, finansman ve risk yönetimi desteği hizmetleri vermek üzere 1981 yılında kurulmuştur.

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

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

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

Ekom, 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 şirketleri 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 2021 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 16 (31 Aralık 2020: 18) 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

**SERMAVE PİYASASI KURULU'NUN II-14.1 SAYILI
SERMAVE PİYASASINDA FİNANSAL RAPORLAMAYA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ'NİN
9. MADDESİ GEREĞİNCE HAZIRLANAN SORUMLULUK BEYANI**

FİNANSAL TABLO VE FAALİYET RAPORLARININ KABULÜNE İLİŞKİN YÖNETİM KURULU'NUN
KARAR TARİHİ : 01.11.2021
KARAR SAYISI : 2021/23

Şirketimizce hazırlanan 1 Ocak 2021 - 30 Eylül 2021 dönemine ilişkin, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK")'nın II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği ("Tebliğ") kapsamında ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/IFRS")'na uygun, KGK ve SPK tarafından belirlenen formatlara uyumlu olarak hazırlanan; bir önceki dönem ile karşılaştırmalı konsolide Finansal Durum Tablosu, Kar veya Zarar Tablosu, Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu, Özkaynaklar Değişim Tablosu, Nakit Akış Tablosu ve bunlara ait açıklamaları içeren Dipnotlar ile Faaliyet Raporu'nun ("Finansal Raporlar"), SPK düzenlemeleri doğrultusunda;

a) Tarafımızca incelendiği,

b) Şirketimizdeki görev ve sorumluluk alanımızda sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde, önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama veya açıklamanın yapıldığı tarih itibarıyla yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediğini,

c) Şirketimizdeki görev ve sorumluluk alanımızda sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde, Tebliğ uyarınca hazırlanmış finansal tabloların konsolidasyon kapsamındakilerle birlikte, işletmenin aktifleri, pasifleri, finansal durumu ve kar ve zararı ile ilgili gerçeği dürüst bir biçimde yansıttığını ve faaliyet raporunun işin gelişimi ve performansını ve konsolidasyon kapsamındakilerle birlikte işletmenin finansal durumunu, karşı karşıya olunan önemli risk ve belirsizliklerle birlikte dürüstçe yansıttığını,

bilgilerinize sunar, yapılan açıklamadan dolayı sorumlu olduğumuzu beyan ederiz.

Saygılarımızla,

Hasan Toker Alban
Denetimden Sorumlu
Komite Başkanı

Zühal Atanan
Denetimden Sorumlu
Komite Üyesi

Emin Fadilloğlu
Genel Müdür (CEO)
