



esas
GAYRİMENKUL

Esas Olan ***Sürdürülebilirlik*** 2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORU

İçindekiler

RAPOR HAKKINDA

CEO MESAJI

ESAS GAYRİMENKUL HAKKINDA

Rakamlarla ESAS Gayrimenkul
2025'te Öne Çıkanlar
Değer Yaratma Modeli

YÖNETİŞİM

Yönetim Kurulu ve Komiteler
Kurumsal Yönetişim Yapısı
Risk Yönetimi ve Kurumsal Dayanıklılık
Etik, Uyum ve Şeffaflık

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK YÖNETİMİ

Sürdürülebilirlik Yaklaşımı
Yönetim Yapısı ve Sorumluluklar
Politika ve Taahhütler
Sürdürülebilirlik Hedefleri
Paydaş İlişkileri

ÖNCELİKLER VE ÇIFTE ÖNEMLİLİK YAKLAŞIMI

Paydaş Katılımının Analize Entegrasyonu
Çifte Önemlilik Analizi: Metodoloji ve Kapsam
Öncelikli Konular

STRATEJİK ODAK ALANLARI

Güvenilir Bir Gelecek İçin Çevresel Etki

Enerji ve Emisyon Yönetimi
Su Yönetimi

Atık Yönetimi ve Döngüsellik
İklim Değişikliği ve Fiziksel Riskler

İlham Veren ve Topluma Duyarlı Kültür

İnsan, Kültür ve Çalışan Deneyimi
İş Sağlığı ve Güvenliği
Toplumsal Etki ve Kapsayıcılık

Çevik Yönetişim

Kurumsal Yönetişim
Dijitalleşme ve Yapay Zekâ
Veri Güvenliği ve Gizlilik

EKLER

Üyelikler ve İş Birlikleri
2025 Yılı STK İş Birlikleri
2025 Başarılar Listesi
Raporlama Kılavuzu
Çevresel Göstergeler
Sosyal Göstergeler
Global Reporting Initiative Standartları İçerik İndeksi
Sınırlı Güvence Raporu
İletişim Bilgileri



Rapor Hakkında



esas
GAYRİMENKUL



Rapor Hakkında

Bu rapor, Esasburda Turizm ve İnşaat A.Ş.'nin (Esas Gayrimenkul) 1 Ocak - 31 Aralık 2025 raporlama dönemine ilişkin sürdürülebilirlik yönetim yaklaşımını, öncelikli etki alanlarını ve performans göstergelerini kapsamaktadır.

Raporda, şirket faaliyetlerinin çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) boyutlarındaki etkileri ile bu alanlara ilişkin politika, uygulama ve sonuçlara yer verilmektedir. Açıklanan bilgiler, raporlama dönemi itibarıyla mevcut veriler esas alınarak hazırlanmıştır.

Kapsam ve Raporlama Sınırları

Raporlama kapsamı, 2025 yılı itibarıyla şirket mülkiyetinde bulunan aşağıdaki varlıkları/projeleri kapsamaktadır:

- 01 Burda
- 10 Burda
- 14 Burda
- 17 Burda
- 39 Burda
- 41 Burda
- 67 Burda
- Aeropark (B Blok)
- Esas Plaza

Şirket tarafından varlık yönetim hizmeti verilen varlıklar ve bu varlıklara ilişkin operasyonlar raporlama kapsamı dışında bırakılmıştır.

Geri bildirimlerinizi önemsiyor ve kurumsal gelişimimizin bir parçası olarak görüyoruz.

Her türlü önerinizi surdurulebilirlik@esasgm.com.tr adresinden bizimle paylaşabilirsiniz.

Raporlama Yaklaşımı

Bu rapor, GRI (Global Reporting Initiative) Standartları esas alınarak hazırlanmıştır. Raporlama sürecinde sürdürülebilirlik konuları, çifte önemlilik yaklaşımı doğrultusunda değerlendirilmiş; konuların hem şirket faaliyetlerinin çevre, toplum ve ekonomi üzerindeki etkileri hem de bu konuların şirket üzerindeki finansal ve stratejik etkileri dikkate alınmıştır.

Öncelikli konular; iç ve dış paydaş görüşleri ile sektör ve düzenleyici gelişmeler esas alınarak belirlenmiştir. Rapor, Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) ile IFRS S1 ve IFRS S2 çerçeveleriyle uyumlu olacak şekilde hazırlanmıştır.

Güvence

2025 raporlama dönemi itibarıyla, seçili çevresel ve sosyal performans göstergeleri için Deloitte tarafından bağımsız sınırlı güvence çalışması gerçekleştirilmiştir. Bu çalışma, ilgili göstergelerin tanımlı metodolojilere uygunluğunu ve verilerin makul güvenilirlik düzeyini değerlendirmeyi kapsamaktadır.

Sınırlı güvence kapsamında değerlendirilen göstergeler aşağıda sunulmaktadır:

Çevresel Göstergeler: Ortak alan elektrik tüketimi, toplam enerji tüketimi, yenilenebilir enerji tüketimi ve üretimi (GES)

Sosyal Göstergeler: Çalışan profili verileri (toplam çalışan sayısı, cinsiyet dağılımı, yaka türü) ve üst düzey yönetici cinsiyet dağılımı

Bağımsız güvence çalışmasına ilişkin detaylı bilgi ve kapsam, raporun Güvence Beyanı bölümünde sunulmaktadır.

Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için Çevresel Etki

İlham Veren ve Topluma Duyarlı Kültür

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU

CEO Mesajı



Cem Eriç
CEO

Küresel ölçekte ekonomik, çevresel ve teknolojik dönüşümün hızlandığı bir dönemde, gayrimenkul sektöründe değer yaratmanın temel koşulu; dayanıklı varlıklar, güvenilir veriyle yönetim ve paydaşlarla kurulan güçlü ilişkilerdir. Esas Gayrimenkul olarak bu dönemi, iş modelimizi güçlendiren ve uzun vadeli değer üretimini destekleyen bir dönüşüm alanı olarak ele alıyoruz.

2025 yılında sürdürülebilirliği, karar alma süreçlerimizin ve yatırım yaklaşımımızın merkezine yerleştirdik. Kaynak kullanımında verimliliği artırırken, şeffaflığı ve güveni aynı anda güçlendirmeyi hedefledik. Kısa vadeli performans ile uzun vadeli dayanıklılığı birlikte yöneten bu yaklaşım, kurum genelinde ortak bir yönetim disiplinine dönüştü. Bu doğrultuda sürdürülebilirlik departmanımızı yeniden yapılandırarak, hedef belirleme, uygulama ve izleme süreçlerini tek bir yapı altında topladık; risk yönetimi, etik ilkeler, veri kalitesi ve operasyonel uygulamalar arasında güçlü bir bütünlük sağladık.

Çevresel alandaki odağımız her zaman açıktı: kaynakları daha etkin kullanmak ve ilerlemeyi ölçülebilir sonuçlarla ortaya koymak. **Bu yaklaşım doğrultusunda, 2024 yılında paylaştığımız 2030 ortak alan tüketimlerinin %100 yenilenebilir enerji ile karşılanması hedefimizi planladığımızdan beş yıl önce, 2025 itibarıyla gerçekleştirdik.** Bu anlamlı sonuca, 2025 yılında 1M Euro yatırım değerine sahip iki adet Güneş Enerji Santrali yatırımı daha yaparak toplamda 5.4M Euro yatırım hacmine sahip altı adet GES'imiz ile ulaştığımızın altını çizmek isteriz. Ek olarak, yine bu yaklaşım 2025 yılında net emisyonlarımızı bir önceki yıla göre %3,86 oranında azaltarak operasyonel dayanıklılığı çevresel performansla birlikte yönettiğimizi net biçimde gösterdi.

2025 yılında enerji ve emisyon yönetiminde attığımız somut adımlar ve portföyümüzde temiz enerji kullanımını yaygınlaştıran yatırımlarımız, operasyonel karbon ayak izimizi azaltırken aynı zamanda net sıfır hedefimize uzanan yol haritamızın önemli bir aşamasını oluşturdu. Bu yaklaşımı önümüzdeki dönemde daha ileri taşımayı hedefliyoruz. İklim odaklı dönüşümümüzü kararlılıkla ilerletmeye devam edeceğiz.

Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için Çevresel Etki

İlham Veren ve Topluma Duyarlı Kültür

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte
Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

*Güvenilir Bir Gelecek için
Çevresel Etki**İlham Veren ve Topluma
Duyarlı Kültür**Çevik Yönetişim*

Ekler



Sosyal boyutta iki temel önceliğimiz 2025'te derinleşti: toplumsal cinsiyet eşitliği ve genç istihdamını desteklemek. Çeşitlilik, eşitlik ve kapsayıcılık, bizim için işe alımdan gelişime, liderlikten günlük işleyişe uzanan yönetim felsefemizin ayrılmaz bir parçası olmaya devam etti.

Genç yeteneklere alan açmak bizim için geleceğin yetkinliklerine bugünden yapılan stratejik bir yatırım. İnsan ve Kültür yaklaşımımız; esenliği, güvenli çalışma ortamını ve düzenli geri bildirim kültürünü güçlendiren bir kurumsal zemin üzerine kurulu. Bu yaklaşımımızın dış değerlendirmelerde de karşılık bulması bizim için kıymetliydi; 2025 yılında GreatPlace to Work® Türkiye'nin En İyi İşverenleri listesinde 3. sırada ve aynı global kurumun üç farklı ödül listesinde üst sıralarda yerimizi aldık.

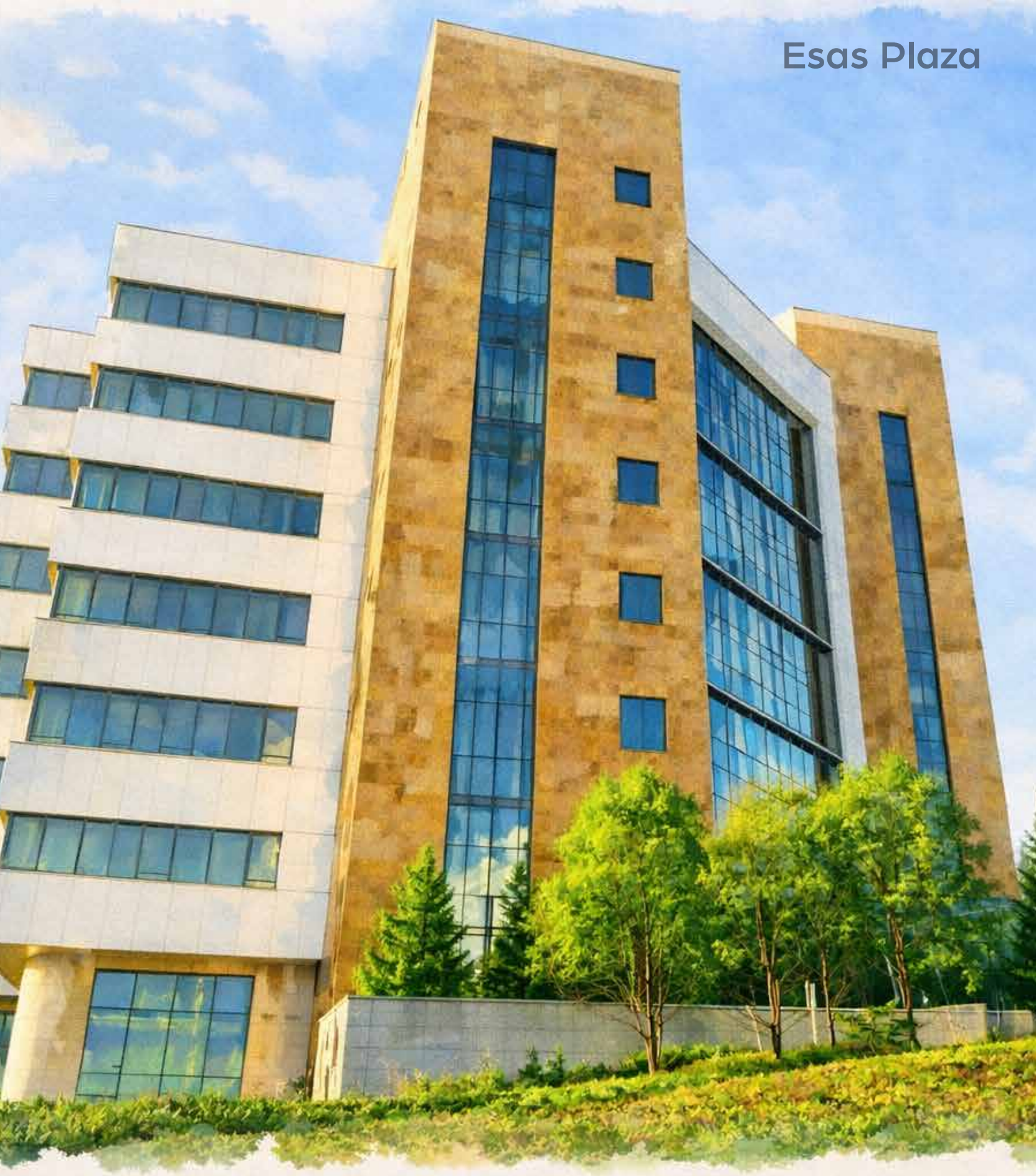
Dijitalleşme alanında odağımız, veriyle yönetim kapasitesini güçlendiren ve karar alma süreçlerini destekleyen çözümler oldu. Dijital olgunluk değerlendirmeleriyle mevcut seviyemizi düzenli olarak analiz ediyor; yapay zekâ destekli araçları süreçlerimize kontrollü ve etik bir çerçevede entegre ederek veri kalitesini, yönetim standartlarımızı ve operasyonel etkinliğimizi birlikte geliştirmeye devam ettik.

2025 yılında yaptıklarımızın uluslararası platformlarda da karşılık bulması bizim için anlamlı oldu. MECSR Shopping Center&Retailer MENA Awards kapsamında Sustainability Excellence Ödülü'ne ve MarCom Awards tarafından da Corporate Social Responsibility, Special Event, Leadership in Sustainability alanlarında üç farklı kategoride altın ödüle layık görülmemiz; çevresel performansımızın, yönetim disiplinimizin ve kurumsal dönüşüm yaklaşımımızın birlikte değerlendirildiği bir sonuç oldu.

Çevresel etkimizi azaltırken dayanıklılığımızı artırmaya; kapsayıcı kültürümüzü güçlendirirken genç yeteneklere daha fazla alan açmaya; dijitalleşmeyi veri kalitesi ve etik çerçeveye derinleştirmeye devam edeceğiz. Bu rapor; "Esas olan sürdürülebilirlik" anlayışı ve güvenilirlik, ilham vermek, çeviklik, topluma duyarlılık değerlerimizle, tüm paydaşlarımız için kalıcı ve dengeli değer üretme kararlılığımızın ifadesidir.

Cem Eriç
CEO

Esas Gayrimenkul Hakkında



Esas Plaza

Türkiye'nin önde gelen yatırım ve varlık yönetimi gruplarından Esas Holding'in iştiraki olan Esas Gayrimenkul, 2009 yılından bu yana ticari gayrimenkul alanında projeler geliştirmekte ve yönetmektedir. Ofis, konut ve alışveriş merkezi projelerini kapsayan yatırımlarla bugüne kadar 3 milyar Euro'yu aşan toplam yatırım büyüklüğüne ulaşmıştır.

Kendi yatırım portföyümüzün yanı sıra yatırımcı iş ortaklarına ait projelerde yürütülen profesyonel varlık yönetimi faaliyetleri kapsamında, Türkiye ve Orta Doğu'da yer alan projelerde 750B m²'nin üzerinde kiralanabilir alan (GLA) yönetilmektedir. Yönetilen portföy genelinde 1.800'ün üzerinde kira sözleşmesi ve yıllık 100 Milyonun üzerinde ziyaretçi hacmi ile faaliyet gösterilmektedir. Bu ölçek, ticari gayrimenkul alanında geniş bir operasyonel etki alanını ve çeşitlendirilmiş bir portföy yapısını yansıtmaktadır.

Sürdürülebilirlik, çevresel, sosyal ve yönetim boyutlarıyla birlikte ele alınmakta; çevresel etki alanı, operasyonlarda somut çıktılar üretme potansiyeli yüksek bir öncelik alanı olarak konumlandırılmaktadır. 2025 yıl sonu itibarıyla devrede olan 6 adet güneş enerjisi santrali (GES) aracılığıyla alışveriş merkezlerimizin ortak alanları ve merkez ofisin enerji ihtiyacı yenilenebilir kaynaklardan karşılanmaktadır.

Bu kapsamda, Esas Gayrimenkul, yatırım ve varlık yönetimi faaliyetlerini bütüncül bir yaklaşımla ele alan, ölçekli ve uzun vadeli değer yaratmayı esas alan bir iş modeliyle faaliyetlerini sürdürmektedir.

Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için Çevresel Etki

İlham Veren ve Topluma Duyarlı Kültür

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU

Rakamlarla Esas Gayrimenkul

Ölçeğimiz

Sahipliğimizde olan Portföy

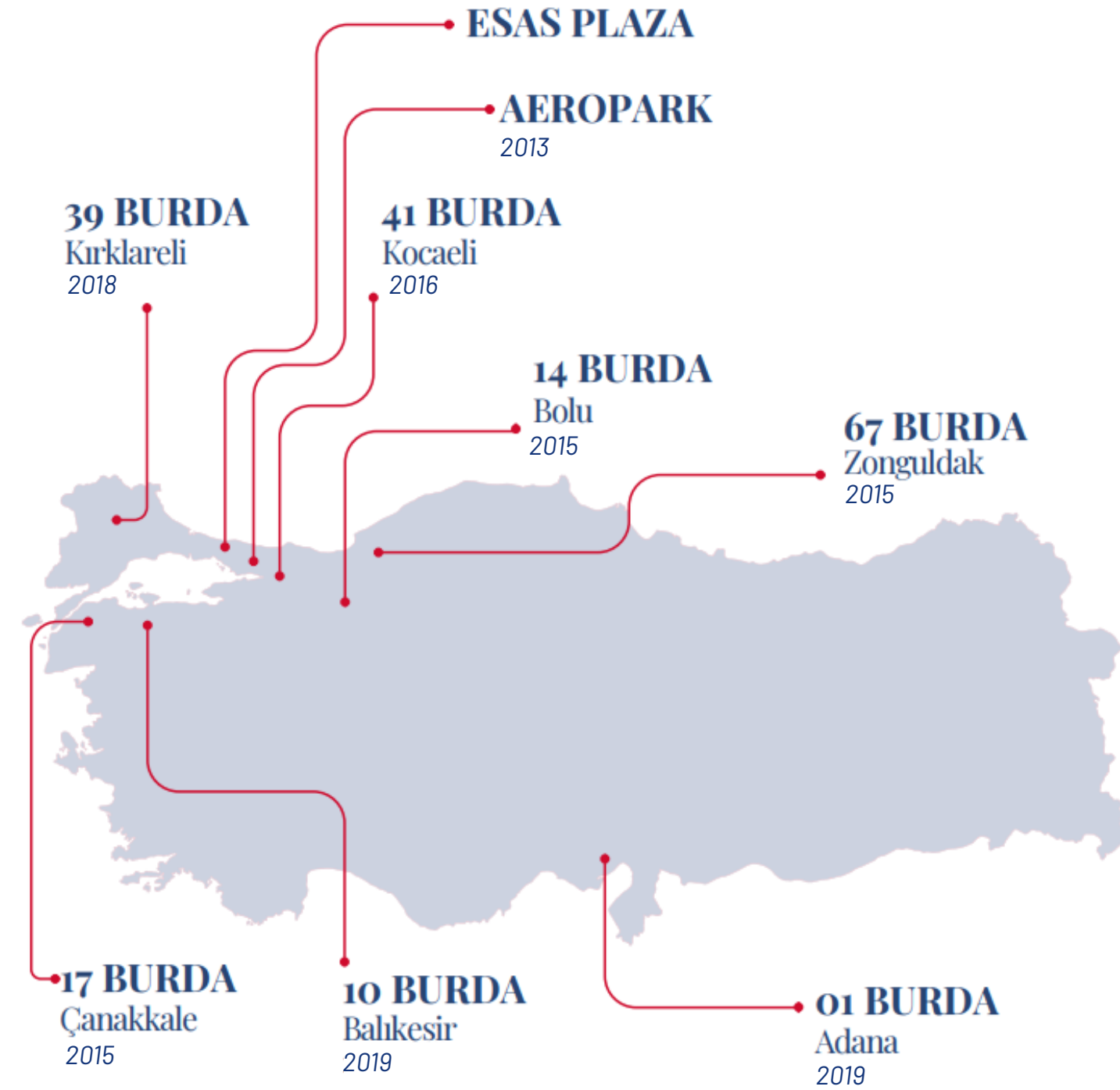
293.500 m² Kiralanabilir Alan (GLA)
40 Milyon Yıllık Ziyaretçi
850 Kira Sözleşmesi
9 Proje/Varlık
8 Şehir
€850 Milyon

Yönetim Hizmeti Portföyü

450.000m²
62 Milyon
13 Proje
9 Şehir

Enerji Dönüşümü

6 GES Yatırımı
13 MW Kurulu Güç
Temiz Enerji Üretimi
5,4 M Euro Yatırım
(ESCO Modeli)



%100 Temiz Enerji
Tüm AVM'lerde Ortak Alanlar ve Esas Plaza'da Elektrik Tüketimi

Türkiye'nin En İyi İşverenleri - 3. Sıra
Great Place to Work®
(100-250 Çalışan Kategorisi)

Leadership in Sustainability Corporate Social Responsibility Special Event
MarCom Awards

€ 1M ESCO Modeli ile Yatırım
GES Yatırımı

Best Workplaces™ - For Young Millennials
For Young Millennials Genç Kuşak Çalışan Deneyimi Listesi

Sustainability Excellence Ödülü
MECSR Shopping Center & Retailer MENA Awards

-%3,86 Net Emisyon
2024'e Göre Azaltılan Emisyon Miktarı

16. Sıra - Emisyon Azaltımı
InBusiness Sürdürülebilir 500 Şirket Listesi

Best Workplaces™ - Social Responsibility & Volunteering
Sosyal Sorumluluk ve Gönüllülük Listesi

Best Workplaces™ - Consulting & Professional Services
Danışmanlık ve Profesyonel Hizmetler Listesi

Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için Çevresel Etki

İlham Veren ve Topluma Duyarlı Kültür

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU

1.1 Finansal Sermaye

Gösterge	Değer
Sahip olunan varlık sayısı	9
Toplam portföy değeri	€850M
2025 yılı sürdürülebilirlik odaklı yatırım (CapEx)	€1M
2025 devreye alınan GES yatırım büyüklüğü (ESCO)	€1M

1.2 Fiziksel ve Doğal Sermaye

Gösterge	Değer
Alışveriş merkezi sayısı	7
Ofis binası sayısı	1(Esas Plaza)
Ofis / karma kullanım projesi	1(Aeropark)
Faaliyet gösterilen şehir sayısı	8
Toplam kiralanabilir alan (GLA)	293.500 m ²
Aktif Kira Sözleşme Sayısı	850

1.3 İnsan Sermayesi

Gösterge	Değer
Toplam çalışan sayısı	201
Üst yönetici sayısı*	45
Üst yönetimde kadın oranı	%40

*Yönetici ve üzeri seviyeleri içerir.

1.4 Dijital ve Entelektüel Sermaye

Gösterge	Değer
Kullanılan ana dijital platform sayısı	15
Merkezi raporlama sistemi	Var
Dijitalleşmiş süreç oranı	%70
Yıllık dijital dönüşüm yatırımı	€1M

1.5 Sosyal ve İlişkisel Sermaye

Gösterge	Değer
Toplam kiracı iş ortağı sayısı	420
Yıllık toplam ziyaretçi sayısı (AVM)	40 Milyon

Değer yaratma modelimizde yer alan veriler, 2025 yılı itibarıyla sahipliğimizde olan varlıkları/projeleri içermekte olup 01 Burda, 10 Burda, 14 Burda, 17 Burda, 39 Burda, 41 Burda, 67 Burda, Esas Plaza ve Aeropark'a ait bilgileri kapsamaktadır.

Değer Yaratma Modeli

2. İş Modeli



Paydaşlarımız



3. Çıktılar

3.1 Finansal Çıktılar

Gösterge	Değer
Yıllık gelir artışı oranı	%57,1
Net operasyonel gelir artışı	%64,5
Portföy değeri artışı	%34,5

3.2 Çevresel Çıktılar

Gösterge	Değer
Enerji verimliliği sağlanan varlık oranı	Tüm Varlıklarda
Ortak alanlarda yenilenebilir enerji oranı	%100
Kurulu GES gücü	13,05 MW
Net emisyon değişimi (2024'e göre)	-%3,86
LEED Gold Sertifikası	6 AVM + 1 Ofis
Enerji Kimlik Belgesi	Tüm AVM'ler + 2 Ofis
Sıfır Atık Belgesi	Tüm AVM'ler + 1 Ofis
ISO 50001 Enerji Yönetim Sistemi	Tüm AVM'ler + 2 Ofis

3.3 Sosyal Çıktılar

Gösterge	Değer
Kurumsal Zindelik Programı Skoru	%70,6
Çalışan deneyimi skoru	%83
Sosyal etki projelerinden faydalanan kişi	60.000
Türkiye'nin En İyi İşverenleri	3. Sıra (GPTW)



Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için Çevresel Etki

İlham Veren ve Topluma Duyarlı Kültür

Çevik Yönetişim

Ekler

ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU



esas
GAYRİMENKUL



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORU

Kurumsal Yönetişim Yapısı

Esas Gayrimenkul'de kurumsal yönetim; kurumsal sürekliliğin, finansal dayanıklılığın ve paydaş güveninin temel unsurlarından biri olarak ele alınmaktadır.

Şeffaflık, hesap verebilirlik ve sorumluluk ilkeleri doğrultusunda yapılandığımız yönetim modelimiz; stratejik karar alma süreçlerinin etkinliğini destekleyen, sistematik ve dengeli bir yönetim anlayışı sunmaktadır.

Yönetim yapımız; performansın düzenli olarak izlenmesini ve karar alma süreçlerinin sağlıklı biçimde işlenmesini ve risklerin erken aşamada tanımlanmasını ve yönetilmesini sağlayacak şekilde kurgulanmıştır. Bu kapsamda, kurumsal hedeflerimiz doğrultusunda belirlenen politika ve uygulamalar; düzenli izleme, raporlama ve değerlendirme mekanizmaları ile desteklenmektedir.

Yönetim Kurulu ve Komiteler

Esas Gayrimenkul'de kurumsal yönetim anlayışı; şeffaflık, hesap verebilirlik, sorumluluk ve etkin gözetim ilkeleri doğrultusunda yapılandırılmıştır. Yönetim Kurulu, Şirket'in stratejik yönünün belirlenmesi ile faaliyetlerin planlanan hedefler doğrultusunda yürütülmesinin gözetiminden sorumludur. Bu kapsamda Yönetim Kurulu, farklı uzmanlık ve deneyim alanlarını temsil eden yapısı aracılığıyla karar alma süreçlerini kolektif bir çerçevede yürütmekte; yönetim mekanizmalarının etkinliğini ilgili komiteler üzerinden izlemektedir. Yönetim Kurulu üyeleri, şirket ana sözleşmesi ve kurumsal yönetim ilkeleri doğrultusunda aday gösterilmekte ve Genel Kurul tarafından seçilmektedir. Aday belirleme sürecinde adayların sektörel deneyimi, finansal yönetim bilgisi, stratejik yönetim becerileri ve sürdürülebilirlik konularına ilişkin deneyimleri dikkate alınmaktadır. Yönetim Kurulu, gayrimenkul sektörü deneyimi, finans ve risk yönetimi, stratejik yönetim, kurumsal yönetim ve sürdürülebilirlik gibi farklı alanlarda bilgi ve deneyime sahip üyelere oluşmaktadır. Kurulun kompozisyonu belirlenirken farklı profesyonel geçmişlerin ve tamamlayıcı yetkinliklerin bir araya gelmesine önem verilmektedir.

Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte
Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

*Güvenilir Bir Gelecek için
Çevresel Etki*

*İlham Veren ve Topluma
Duyarlı Kültür*

Çevik Yönetişim

Ekler



Yönetim Kurulu



Kazım Köseoğlu

Yönetim Kurulu Başkanı



Ali Sabancı

Yönetim Kurulu Üyesi



Erhan Kanişlı

Yönetim Kurulu Üyesi



H. Çağatay Özdoğru

Yönetim Kurulu Üyesi



Mustafa Tercan

Yönetim Kurulu Üyesi



Cenk Arson

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



Alison Rehill

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



David Macadam

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



JJ Michel Van Oosten

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Yönetim Kurulu, görev ve sorumluluklarını etkin biçimde yerine getirebilmek amacıyla, belirli alanlarda uzmanlaşmış komiteler aracılığıyla çalışmalarını desteklemektedir. Yönetim Kurulu'na bağlı olarak faaliyet gösteren bu komiteler; ilgili konularda derinlemesine değerlendirme yapmak, riskleri ve fırsatları ele almak ve karar alma süreçlerine katkı sağlamak üzere yapılandırılmıştır. Bu kapsamda Kurumsal Yönetişim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi, Denetim Komitesi ve Teknoloji Komitesi, Şirket'in yönetim yapısının etkinliğini güçlendiren temel mekanizmalar olarak görev yapmaktadır.

Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte
Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

*Güvenilir Bir Gelecek için
Çevresel Etki*

*İlham Veren ve Topluma
Duyarlı Kültür*

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU



Kurumsal Yönetişim Komitesi; kurumsal yönetim uygulamalarının etkinliğini izlemek ve geliştirmek, etik ilkeler ile paydaş ilişkilerine yönelik çerçevenin güçlendirilmesine katkı sağlamak amacıyla faaliyet göstermektedir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi; Şirket'in maruz kalabileceği finansal, operasyonel ve stratejik risklerin erken aşamada belirlenmesi ve yönetilmesine yönelik süreçleri izlemektedir.

Denetim Komitesi; finansal raporlama, iç kontrol ve iç denetim sistemlerinin etkinliğinin gözetimini sağlamaktadır.

Teknoloji Komitesi; ise dijital dönüşüm, veri ve teknoloji yatırımlarının Şirket stratejisi ile uyumlu şekilde yönetilmesine katkı sunmaktadır.

Esas Gayrimenkul'de yönetim yapısı yalnızca Yönetim Kurulu seviyesinde sınırlı kalmamakta; operasyonel etkinliğin artırılması ve çok paydaşlı konuların etkin şekilde yönetilmesini sağlamak amacıyla, yönetim seviyesinde oluşturulan çeşitli komiteler aracılığıyla da desteklenmektedir.

Bu kapsamda, başta Sürdürülebilirlik Komitesi olmak üzere, Risk Yönetim Komitesi, Etik Kurul, Kriz Yönetimi Komitesi ve İş Sağlığı ve Güvenliği Kurulu gibi yapılar; çevresel, sosyal, yönetim ve iş sürekliliğine ilişkin konuların yönetimini desteklemektedir. Söz konusu komiteler, Şirket'in stratejik öncelikleri doğrultusunda karar alma, koordinasyon ve uygulama süreçlerini destekleyen önemli yönetim mekanizmaları olarak faaliyet göstermektedir.

Bu yapı kapsamında, Sürdürülebilirlik Komitesi, Esas Gayrimenkul'ün sürdürülebilirlik yaklaşımının yönetim seviyesinde sahiplenilmesini ve hayata geçirilmesini sağlayan temel yapı olarak konumlanmaktadır. Komitenin yapısı, görev alanları ve çalışma esasları raporun ilerleyen bölümlerinde ayrıntılı olarak açıklanmaktadır.

Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

*Güvenilir Bir Gelecek için
Çevresel Etki*

*İlham Veren ve Topluma
Duyarlı Kültür*

Çevik Yönetişim

Ekler



Kisecik / Karaman

Risk Yönetimi ve Kurumsal Dayanıklılık

Küresel risk değerlendirmelerinde iklim krizi, enerji güvenliği, jeopolitik kırılmalıklar ve ekonomik belirsizlikler öncelikli risk alanları arasında yer almaktadır. Bu gelişmeler, gayrimenkul sektöründe operasyonel süreklilik, varlık dayanıklılığı ve risk yönetimi uygulamalarının sistematik biçimde ele alınmasını gerekli kılmaktadır. Esas Gayrimenkul'de risk yönetimi süreci, 2020 yılında sistematik bir yapı altında başlatılmış; izleyen dönemde yönetim ve karar alma mekanizmalarıyla entegre edilerek kurumsal süreçlere dâhil edilmiştir.

Risk yönetimi, iki tamamlayıcı seviyede ele alınmaktadır. Yönetim seviyesinde risklere ilişkin değerlendirmeler, ilgili risk sahiplerinden alınan girdiler doğrultusunda derlenmekte, üst yönetime raporlanmakta ve gerekli durumlarda aksiyonlar belirlenmektedir. Yönetim Kurulu seviyesinde ise riskler, Yönetim Kurulu bünyesinde faaliyet gösteren Riskin Erken Saptanması Komitesi kapsamında ele alınmaktadır. Bu doğrultuda şirket genelindeki risk seti Yönetim Kurulu ile paylaşmakta; şirketin uzun vadeli hedeflerini, değer yaratımını ve sürekliliğini etkileyebilecek kritik seviyedeki risklere öncelikli olarak odaklanılmaktadır. Riskler yönetsel karar süreçlerini destekleyecek ileriye dönük bir perspektifle değerlendirilmektedir.

Risk yönetimi süreci aşağıdaki adımlar çerçevesinde yürütülmektedir:

1. Risklerin tanımlanması
2. Risk sahiplerinin belirlenmesi
3. Olasılık ve etki değerlendirmesi
4. Risklerin önceliklendirilmesi
5. Aksiyonların planlanması ve izlenmesi
6. Risklerin periyodik olarak raporlanması ve değerlendirilmesi

Riskler, şirket genelini kapsayacak şekilde aşağıdaki ana risk grupları altında izlenmektedir:

- Yönetim ve Stratejik Finansal Riskler
- Varlık Yönetimi Riskleri
- İnsan ve Teknoloji Riskleri
- Dış Etkenler

Bu ana kategoriler altında yer alan toplam 25 stratejik risk, 2025 yılı başı itibarıyla düzenli olarak izlenmiştir. 2025 yılı başında risklerin 6'sı kritik (kırmızı), 13'ü orta (sarı) ve 6'sı düşük (yeşil) seviyede sınıflandırılmıştır. Yıl boyunca alınan aksiyonlar ve yapılan değerlendirmeler sonucunda, kritik seviyede izlenen risklerde iyileşme sağlanmış; bu risklerin 2026 yılında orta (sarı) seviyede izlenecektir.

Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için Çevresel Etki

İlham Veren ve Topluma Duyarlı Kültür

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU

Etik, Uyum ve Şeffaflık

Esas Gayrimenkul'de etik, uyum ve şeffaflık; günlük iş yapış biçimlerini yönlendiren temel ilkeler olarak ele alınmaktadır. Bu yaklaşımın temelini, tüm çalışma arkadaşlarımız ve iş ortaklarımız için bağlayıcı nitelikte olan Esas Gayrimenkul Etik Kurallar Manifestosu oluşturmaktadır.

Etik Kurallar Manifestosu; birbirimize, kamu kurumlarına, iş ortaklarımıza, rakiplerimize ve Esas Gayrimenkul adına taşıdığımız sorumlulukları açık biçimde tanımlamaktadır. Bu çerçevede; çıkar çatışmalarının önlenmesi, hediye alma ve verme kuralları, suistimal rüşvet ve yolsuzlukla mücadele, gizli bilgilerin ve kişisel verilerin korunması, adil istihdam ve terfi uygulamaları, iş sağlığı ve güvenliği ile sosyal ve çevresel sorumluluklar temel etik ilkelerimiz arasında yer almaktadır.

Etik ilke ve kurallara ilişkin süreçler, bağımsız, tarafsız ve gizlilik esasına dayalı bir yapı ile faaliyet gösteren Etik Kurul tarafından değerlendirilmektedir. Kişisel verilerin korunması ve bilgi güvenliği süreçleri ise KVKK Komitesi ve ilgili politika setleri kapsamında yönetilmektedir.

Etik ilke ve kurallara aykırı durumların bildirilmesini teşvik etmek amacıyla, tüm paydaşlar için açık, erişilebilir ve güvenli iletişim kanalları oluşturulmuştur. Çalışma arkadaşlarımız ve tüm paydaşlarımız, etik ihlallere ilişkin bildirimlerini gizlilik ve tarafsızlık esasları doğrultusunda aşağıdaki kanallar üzerinden iletebilmektedir:

Etik Bildirim Hattı

0543 959 40 23

Etik Bildirim E posta Adresi

etik@esasgm.com.tr

Manifestoya ulaşmak için tıklayınız.



Esas Gayrimenkul, etik ihlallere ilişkin bildirimlerde bulunan paydaşlarına karşı herhangi bir misillemeye tolerans göstermemektedir.



Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte
Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

*Güvenilir Bir Gelecek için
Çevresel Etki*

*İlham Veren ve Topluma
Duyarlı Kültür*

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU

Sürdürülebilirlik Yönetimi



esas
GAYRİMENKUL



Sürdürülebilirlik Yönetimi

Sürdürülebilirlik Yaklaşımı

Esas Gayrimenkul'de sürdürülebilirlik, faaliyetlerin ayrılmaz bir parçası olarak ele alınmakta; çevresel, sosyal ve yönetim boyutları yatırım, işletme ve varlık yönetimi kararlarında dikkate alınmaktadır. Gayrimenkul sektörünün iklim değişikliği, kaynak kullanımı ve artan paydaş beklentileri doğrultusunda geçirdiği dönüşüm çerçevesinde bu alanlar karar alma süreçlerinde birlikte değerlendirilmektedir.

Sürdürülebilirlik çalışmaları; gayrimenkul varlıklarının değerinin korunması, iklim ve piyasa kaynaklı risklerin yönetilmesi ve paydaş beklentilerine tutarlı yanıt verilmesi gereklilikleri doğrultusunda yapılandırılmıştır. Uygulamada veri temelli karar alma, şeffaflık ve paydaş odağı esas alınmakta; çevresel ve sosyal etkiler düzenli olarak izlenmektedir.

Sürdürülebilirlik yönetimi, yönetim yapısı ve önceliklendirme çalışmalarının temelini oluşturmaktadır. **Yönetim Kurulu gözetiminde yürütülen yapı** kapsamında politika ve uygulamalar kurumsal karar alma süreçlerine dâhil edilmekte; hedefler ile operasyonel uygulamalar arasındaki uyum izlenmektedir. Bu yapı, risk yönetimi süreçleriyle birlikte yürütülmekte ve kurumsal dayanıklılığı desteklemektedir.

Yönetim Yapısı ve Sorumluluklar

Esas Gayrimenkul'de sürdürülebilirlik çalışmalarının koordinasyonu ve uygulanması, stratejik yönetim ile operasyonel uygulamaların ayrıştırıldığı çok katmanlı bir yapı çerçevesinde yürütülmektedir. Bu yapı, sürdürülebilirlik kararlarının etkin, izlenebilir ve kurum geneline entegre biçimde hayata geçirilmesini desteklemektedir.

Sürdürülebilirlik Komitesi, 2025 yılının sonuna kadar sürdürülebilirlik faaliyetlerini komite liderliği ve koordinasyonunda yürütülmüştür. Bu dönemde Komite; sürdürülebilirlik önceliklerinin belirlenmesi, stratejik yönün tayini ve performansın izlenmesinden sorumlu ana yapı olarak görev yapmıştır. 2025 yılı içerisinde Komite dört kez toplanmıştır. Bu toplantılarda portföy genelinde GES potansiyelinin artırılmasına yönelik çalışmaların hızlandırılması (Kisecik GES Yatırımı) ve Sosyal Değer @Work projesinin hayata geçirilmesi gibi kararların yanı sıra, şirket bünyesinde Sürdürülebilirlik Departmanı'nın kurulmasına karar verilmiştir. Komite kararı doğrultusunda, 2025 yılının son çeyreğinde Sürdürülebilirlik Departmanı oluşturulmuş ve sürdürülebilirlik yönetimi kurumsal bir yapı olarak konumlandırılmıştır.

Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte
Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

*Güvenilir Bir Gelecek için
Çevresel Etki*

*İlham Veren ve Topluma
Duyarlı Kültür*

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU

Bu oluşum ile birlikte, sürdürülebilirlik yol haritasının ve raporunun hazırlanması, uygulanması, hedeflerin takibi ve kurum genelinde entegrasyonun sağlanmasına yönelik stratejik ve operasyonel liderlik Sürdürülebilirlik Departmanı tarafından yürütülmeye başlanmıştır. Tüm bu süreçler önce üst yönetimin değerlendirmesine sunulmakta ve en yüksek yönetim organı tarafından gözden geçirilmektedir. Sürdürülebilirlik Komitesi ise bu yapı içerisinde destekleyici, danışman ve gözetim sağlayan bir rol üstlenerek, stratejik yönetim fonksiyonunu sürdürmektedir.

Güncelde Komite CEO sponsorluğunda faaliyet göstermekte; Komite Başkanlığı Sürdürülebilirlik ve Yönetim Sistemleri Direktör Yardımcısı tarafından yürütülmekte, raportörlük görevi Sürdürülebilirlik Yöneticisi tarafından üstlenilmektedir. Komite çalışmalarına İnsan ve Kültür, Mülk Yönetimi, Pazarlama, Hazine/Bütçe ve Kurumsal İletişim fonksiyonları kendi sorumluluk alanları çerçevesinde katkı sağlamaktadır.

Bu yapı, sürdürülebilirliğin kurum genelinde paylaşılan bir sorumluluk alanı olarak ele alınmasını desteklemektedir. Saha uygulamalarının etkinliğini artırmak amacıyla, portföyde yer alan her bir AVM'de sürdürülebilirlik çalışma grupları liderliğinde sürdürülebilirlik uygulamaları yerel ihtiyaçlar ve performans göstergeleri dikkate alınarak günlük operasyonlara ve iş yapış biçimlerine entegre edilmektedir. Bu kapsamda, AVM'ler arasında iş birliğini güçlendirmek amacıyla ihtiyaç duyulan konularda çapraz ekipler oluşturulmakta ve ortak projeler geliştirilmektedir.

Bu yönetim yapısını tamamlayıcı nitelikte olarak, Sürdürülebilirlik Lideri, 2025 yılı itibarıyla Yönetim Kurulu'na raporlama yapan Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin doğal üyesi olup, Komite Sekreterliği görevini yürütmektedir. Bu kapsamda iklimle ilgili riskler (fiziksel ve geçiş riskleri) ile sürdürülebilirlik kapsamında değerlendirilen diğer önemli risklerin izlenmesi ve ilgili yönetim yapılarıyla koordinasyonu sağlanmaktadır.

Sürdürülebilirlik Komite Yapısı



AVM Çalışma Grupları: 7 Burda AVM'nin Çevresel ve Sosyal Tüm Konularda

Net emisyon azaltımı, son iki yıldır şirket hedef kartının ana göstergeleri arasında yer almakta; tüm çalışma arkadaşlarımızın performans sonuçlarını doğrudan etkileyen bir kriter olarak yönetilmekte ve izlenmektedir.

Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için Çevresel Etki

İlham Veren ve Topluma Duyarlı Kültür

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU

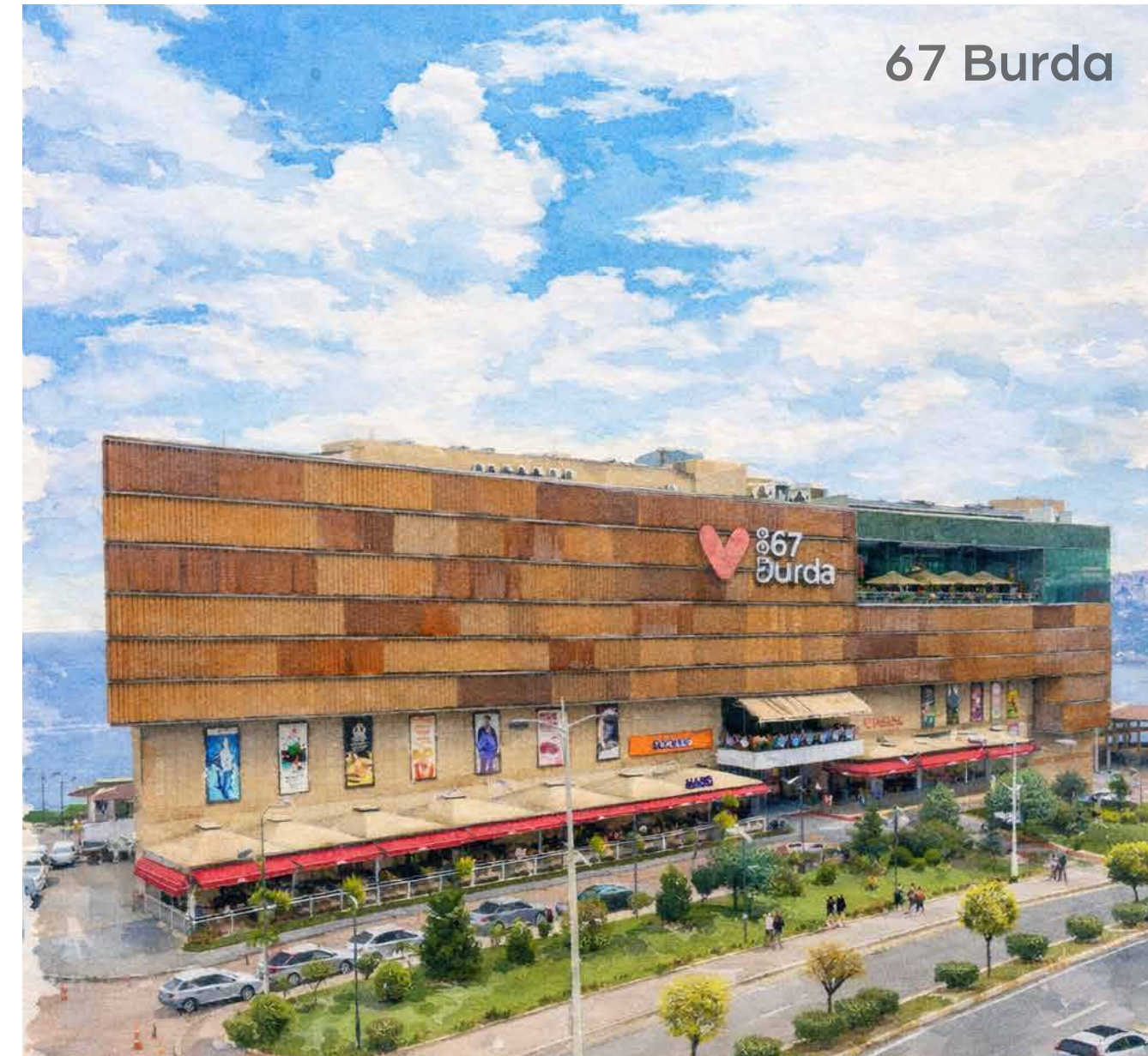
Politika ve Taahhütler

Esas Gayrimenkul'de sürdürülebilirlik; kurumsal politikalar, net sorumluluklar ve ölçülebilir taahhütler çerçevesinde yönetilmektedir. Şirket faaliyetleri, çevresel, sosyal ve yönetim boyutlarını kapsayan politika setleri ile güvence altına alınmakta; bu politikalar karar alma süreçlerinden operasyonel uygulamalara kadar şirket genelinde uygulanmaktadır.

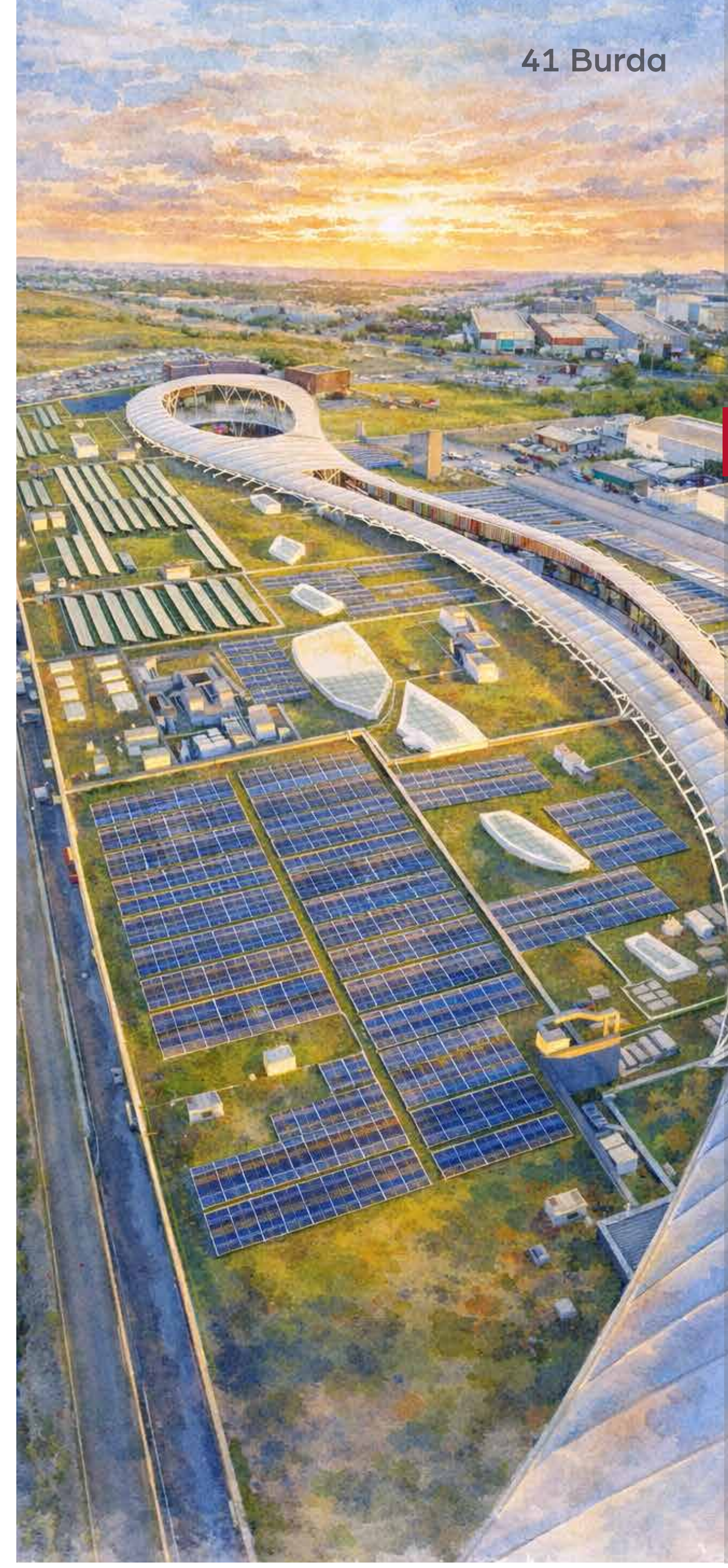
Tüm politika ve taahhütler Yönetim Kurulu onayıyla yürürlüğe girmekte; değişen koşullar doğrultusunda düzenli olarak gözden geçirilerek güncellenmektedir. Bu kapsamda sürdürülebilirlik uygulamaları sistematik, izlenebilir ve hesap verebilir biçimde şirket işleyişine dâhil edilmektedir. Şirket politikaları; çevresel sorumluluk, toplumsal konular, değer zinciri ilişkileri ile risk ve kriz yönetimi başlıklarını kapsamakta ve performans göstergeleri aracılığıyla düzenli olarak izlenmektedir.

Esas Gayrimenkul'de sürdürülebilirlik yönetimi aşağıdaki politika dokümanları ile desteklenmektedir:

- Sürdürülebilirlik Politikası
- Çevre ve İklim Politikası
- Enerji Politikası
- İnsan ve Kültür Politikası
- Çeşitlilik, Fırsat Eşitliği ve Kapsayıcılık Politikası
- İş Ortakları Sürdürülebilirlik Politikası
- Risk Yönetimi Politikası
- Kriz Yönetimi Politikası
- İş Sağlığı ve Güvenliği Politikası



67 Burda



Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte
Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

*Güvenilir Bir Gelecek için
Çevresel Etki*

*İlham Veren ve Topluma
Duyarlı Kültür*

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU

Sürdürülebilirlik Hedefleri

Aşağıda sunulan orta ve uzun vadeli hedefler, Esas Gayrimenkul'ün çevresel, sosyal ve yönetim alanlarındaki stratejik yönelimini ortaya koymak amacıyla belirlenmiştir. Hedefler, 2025 baz yılı verileri esas alınarak oluşturulmuş olup; düzenleyici çerçeveler, operasyonel koşullar ve veri olgunluğu doğrultusunda periyodik olarak gözden geçirilmesi öngörülmektedir. Bu bölümde yer alan hedefler, raporlama dönemi itibarıyla gerçekleşmiş performans sonuçları olarak değerlendirilmemelidir.

	Konu	KPI	2026 (Kısa)	2028 (Orta)	2030 (Uzun)
Çevresel	Net Emisyon Azaltımı	Net tCO ₂ e (2025 baz yılı)	%5 azaltım	%8 azaltım	%10 azaltım
	Yenilenebilir Enerji	Toplam GES Kurulu Güç (MWp)	+1,2 MW		+1 MW
	Enerji Yoğunluğu	kgCO ₂ e/m ²	%2 iyileşme	%3 iyileşme	%5 iyileşme
	Alternatif Su Kullanımı	ISO Standardı, alternatif su oranı artışı (%)	ISO46001, %2 Artış	%4 Artış	%5 Artış
	İş Sağlığı ve Güvenliği	ISO Standardı	ISO45001	Standardı koruma ve proje geliştirme	
	Atık Yönetimi	Geri kazanım oranı	%5 artış	%10 artış	%20 artış
	İklim Dayanıklılığı	Fiziksel risk ve adaptasyon	Tüm AVM'lerde risk ön analizi	Adaptasyon planlarının %50 uyg.	Adaptasyon planlarının %100 uyg.
	Biyçeşitlilik	Biyçeşitlilik politika ve değerlendirme kapsamı	Biyçeşitlilik politika ve taahhüdünün oluşturulması	Portföy bazlı biyçeşitlilik etki değerlendirmesinin yapılması	Biyçeşitlilikle ilgili göstergelerin raporlama süreçlerine entegrasyonu ve bir pilot projenin hayata geçirilmesi
Sosyal	İş Gücü ve Çeşitlilik	Kadın çalışan oranı (%)	%45	%46	%47
	Çalışan Deneyimi	Çalışan deneyimi skoru (%)	%84	Korumak-Yükseltmek	Korumak-Yükseltmek
		Çalışan bağlılık skoru (NPS)	Mevcut seviyenin sürdürülmesi ve iyileştirilmesi	Korumak-Yükseltmek	Korumak-Yükseltmek
		Gönüllü ayrılma oranı (%)	%5'in altında tutulması	%5'in altında sürdürülmesi	%5'in altında sürdürülmesi
		İlk yıl ayrılma oranı (%)	%5'in altında tutulması	%5'in altında sürdürülmesi	%5'in altında sürdürülmesi
	Yetenek ve Gelişim	Eğitilere katılım oranı (%)	%85	Katılım düzeyinin artırılması	Yüksek katılım seviyesinin sürdürülebilirliği
		Liderlik gelişim programı katılımı (%)	%70	%75	%75 üzeri sürdürülebilir seviyeye ulaşılması
TSRS raporlama düzeyi		TSRS ile uyumlu raporlama başlatılması	Tam kapsamlı TSRS raporu	TSRS + ISSB entegre raporlama	
Yönetişim	TSRS Uyum	Güvence seviyesi	Sınırlı güvence sürdürülmesi	Kapsam genişletilmesi	Makul güvence
	Bağımsız Güvence	İklim risk entegrasyonu	Risk matrisine tam entegrasyon	Senaryo analizleri	Stratejik planlamaya tam entegrasyon
	Risk Yönetimi				

Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için Çevresel Etki

İlham Veren ve Topluma Duyarlı Kültür

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU

Paydaş İlişkileri

Esas Gayrimenkul'de paydaş ilişkileri, gayrimenkul sektörünün çok paydaşlı yapısı ile çevresel, sosyal ve ekonomik etkileri gözetilerek ele alınmaktadır. Bu kapsamda paydaşlarla etkileşim, tek yönlü bir bilgilendirme sürecinin ötesinde; karşılıklı öğrenmeye dayalı, sürekli ve yapıcı bir diyalog anlayışıyla yürütülmektedir.

Paydaş ilişkileri; güvenilirlik, çeviklik, ilham vermek ve topluma duyarlılık değerleri rehberliğinde yönetilmekte; paydaş beklenti ve öncelikleri düzenli olarak belirlenerek stratejik karar alma ve uygulama süreçlerine entegre edilmektedir. Bu yaklaşım, "esas olan sürdürülebilirlik" anlayışının somut bir yansımasıdır.

Çalışma arkadaşlarımız, kiracı ve yatırımcı iş ortakları, ziyaretçiler, çözüm ortakları, kamu ve düzenleyici otoriteler, sivil toplum kuruluşları, akademik kuruluşlar dâhil olmak üzere tüm kilit paydaş gruplarıyla; toplantılar, çalıştaylar, raporlama süreçleri, dijital platformlar ve geri bildirim mekanizmaları aracılığıyla düzenli ve yapılandırılmış iletişim kurulmaktadır. İletişim yöntemi ve sıklığı, paydaş grubunun faaliyetler üzerindeki etkisi ve etkileşim düzeyi dikkate alınarak belirlenmektedir.

Paydaşlardan elde edilen geri bildirimler; çifte önemlilik analizleri, politika ve hedeflerin belirlenmesi, sürdürülebilirlik yol haritası ve raporlama süreçleri için stratejik bir girdi olarak değerlendirilmektedir. Bu sayede paydaşlarla birlikte öğrenen, gelişen ve uzun vadeli, kapsayıcı değer yaratmayı hedefleyen bir iş modeli desteklenmektedir.



Kisecik / Karaman

Paydaş Görüşü



Günümüz iş dünyasında sürdürülebilirlik, artık bir tercih olmaktan çıkıp zorunluluk haline gelmiştir. Ancak asıl mesele, bu sürdürülebilirlik hedeflerinin yalnızca kağıt üzerinde kalmayıp, somut ve ölçülebilir bir etkiye dönüştürülmesidir. Selenka Enerji olarak, Esas Gayrimenkul ile iş birliği içerisinde birlikte alışveriş merkezlerine özel olarak geliştirdiğimiz ESCO (Energy Service Company) modeli, bu noktada önemli bir rol oynamaktadır. Ülkemizde bir ilk olma özelliği taşıyan bu model, yalnızca enerji maliyetlerinin optimize edilmesine katkıda bulunmakla kalmayıp, aynı zamanda sektörde yenilikçi bir iş modelinin de temellerini atmasıyla birçok gayrimenkul grubuna ilham olduk.

Yatırımların hayata geçirilmeye başlandığı 2021 yılından bugüne kadar, 43 GWh'den fazla yeşil enerji üretimini gerçekleştirdik. Bu rakamın anlamını günlük hayatla kıyasladığımızda tablo daha da belirginleşmektedir. Ürettiğimiz bu temiz enerji, ülkemizin yıllık ortalama enerji tüketiminin bir saatlik kısmına eşdeğerdir. Daha çarpıcı bir ifadeyle, 3.600 aracın bir yıl boyunca trafikten çekilmesi veya 760.000 ağacın bir yıllık karbon emilimi kadar doğaya katkıda bulunulmuştur. Tüm bu çevresel faydanın yanı sıra, ulusal enerji bağımsızlığımıza ve cari açığın dengelenmesine mütevazı da olsa bir katkı sağlamanın gururunu yaşamaktayız.

Karşılıklı güven ve ortak hedefler doğrultusunda şekillenen uzun soluklu iş birliğimiz, temiz enerjide yeni iş birliklerine kapı aralarken, birlikte üretmeye devam ederek bu yolculuğun geleceğe daha güçlü ve umutlu bir iz bırakacağına inanıyoruz.

Kenan İstikbal

Selenka Enerji Genel Müdür Yardımcısı

Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için Çevresel Etki

İlham Veren ve Topluma Duyarlı Kültür

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU

Kilit Paydaşlarımız	İletişim Kanalları	İletişim Sıklığı
Akademik Kuruluşlar	Akademik etkinlikler ve konferanslar; çalıştaylar; panel ve etkinliklerde konuşmacı olarak katılım; çevrim içi toplantılar; e-posta iletişimi	İhtiyaç halinde
Çalışma Arkadaşlarımız	Sorwe anket ve çalışan içgörürleri, Kolay İK ve Softinya (LMS) platformları; İKON chatbot uygulaması; yüz yüze ve çevrim içi toplantılar ve odak grup çalışmaları; bire bir (1-1) görüşmeler; kahve ve öğle yemeği sohbetleri; "Lunch& Learn etkinlikleri; departman toplantıları ve etkinlikleri; tersine mentorluk programları; kariyer danışmanlıkları; İngilizce konuşma sınıfları; sosyal ve ekip etkinlikleri; happy hour buluşmaları.	Günlük
Kamu Kurumları ve Düzenleyici Otoriteler	Resmî yazışmalar; yüz yüze ve çevrim içi toplantılar; e-posta iletişimi; sektör ve politika odaklı istişare toplantıları	İhtiyaç halinde
Kiracı İş Ortaklarımız	Yüz yüze toplantılar; operasyonel koordinasyon görüşmeleri; çevrim içi toplantılar; telefon ve e-posta iletişimi; LinkedIn bülteni ve kurumsal dijital kanallar	Günlük
Sivil Toplum Kuruluşları	Ortak projeler; çalıştaylar; yüz yüze ve çevrim içi toplantılar; e-posta iletişimi; sosyal medya kanalları, STK buluşmaları	Haftalık
Çözüm Ortaklarımız	Yüz yüze toplantılar; çevrim içi toplantılar; sözleşme ve performans değerlendirme süreçleri; telefon ve e-posta iletişimi	Günlük
Yatırımcılar ve Hissedarlar	Birebir bilgilendirme toplantıları; çevrim içi toplantılar; finansal raporlar; e-posta iletişimi	Haftalık
Ziyaretçiler	Dijital platformlar (web sitesi, Shopla uygulaması, sosyal medya hesapları); geri bildirim mekanizmaları; etkinlikler; müşteri deneyimi temas noktaları	Günlük

Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için Çevresel Etki

İlham Veren ve Topluma Duyarlı Kültür

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU

Paydaş Görüşleri



Konca Çalkıvık, SKD Türkiye Genel Sekreteri

Esas Gayrimenkul'ün sürdürülebilirlik yaklaşımında, çevresel sorumluluk ile uzun vadeli değer yaratma hedeflerinin bütüncül bir çerçevede ele alındığını görmekteyiz. Üye şirketimizin, enerji verimliliği, yenilenebilir enerji kullanımı ve operasyonel dönüşüm alanlarında ortaya koyduğu uygulamalar, gayrimenkul sektöründe olumlu bir referans noktası oluşturmaktadır. Bununla birlikte, sosyal etki ölçümünün genişletilmesi, paydaş katılımının daha sistematik bir yapıya kavuşturulması ve tedarik zinciri uygulamalarının derinleştirilmesi, sektör genelinde olduğu gibi gelişime açık alanlar olarak öne çıkmaktadır. Esas Gayrimenkul'ün bu alanlarda da ilerleme kaydedecek kapasiteye sahip olduğuna inanıyoruz.



Özge Aksu, 67 Burda AVM Pazarlama Yöneticisi

Esas Gayrimenkul'de çalışıyor olmak, benim için sadece bir iş deneyimi değil; güçlü bir ekip kültürünün parçası olmak demek. 67 Burda AVM'de sahada çalışırken en çok hissettiğim şey, herkesin birbirine gerçekten destek olduğu ve eksiklerini tamamladığı bir yapı içinde ilerliyor olmamız. Zor dönemlerde bile iletişimin şeffaf ve çözüm odaklı ilerlemesi, işimizi daha güvenle ve motive şekilde yapmamızı sağlıyor. Aynı zamanda çevik çalışma anlayışı ve sürekli öğrenmeye verilen değer, sahada pratik çözümler üretmemizi kolaylaştırıyor. Yenilikçi bakış açısıyla süreçleri geliştirebilmek ve her projede "daha iyisi mümkün" diyebilmek benim için çok kıymetli. Sürdürülebilirliğin kurum kültürünün bir parçası olarak ele alınması da yaptığım işi daha anlamlı kılıyor. Önümüzdeki dönemlerde de bu yaklaşımın sahadaki farklı uygulamalarla daha da görünür ve ölçülebilir hale gelmesiyle, etkimizi birlikte büyüteceğimize inanıyorum.



Tekin Barkçın, 10 Burda AVM, Koton Mağaza Müdürü

10 Burda AVM'de Koton mağazası olarak hizmet verirken Esas Gayrimenkul'ün sürdürülebilirlik yaklaşımının yalnızca politika düzeyinde kalmadığını, günlük işleyiş, planlama ve operasyonlara da yansıdığını gözlemliyoruz. Enerji verimliliği uygulamaları, ortak alanlardaki iyileştirmeler ve operasyon ekipleriyle kurulan açık ve etkin iletişim, mağaza yönetimi açısından süreci daha ön görülebilir ve düzenli hâle getiriyor. Bununla birlikte, kiracılar olarak bizlerin de sürdürülebilirlik süreçlerine daha aktif katılımını sağlayacak ortak bilgilendirme ve yönlendirme mekanizmalarının geliştirilmesi, etkiyi artırabilecek önemli bir alan olarak öne çıkıyor. Özellikle atık yönetimi ve veri paylaşımı konularında daha yapılandırılmış bir yaklaşımın, hem mağazalar hem de AVM ekosistemi için ilave değer yaratacağına inanıyoruz. Esas Gayrimenkul'ün bu alanlarda da kiracı iş ortaklarıyla birlikte ilerlemeye açık bir yaklaşım sergilemesi, uzun vadeli ve güçlü bir iş birliği zemini oluşturuyor.



Memnune Akıncı, Kadın Girişimci

Kadın Emek Pazarı olarak 2023 yılından bu yana üretmeye ve dayanışmayı büyümeye devam ediyoruz. Bu süreçte 14 Burda AVM'nin iki yıldır alan tahsisi, organizasyon desteği ve görünürlük katkısıyla sunduğu güçlü destek, çalışmalarımızın sürdürülebilirliği açısından büyük değer taşıdı. Katkıları için teşekkür ediyor, iş birliğimizin artarak devam etmesini temenni ediyoruz.

Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte
Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

*Güvenilir Bir Gelecek için
Çevresel Etki*

*İlham Veren ve Topluma
Duyarlı Kültür*

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU



esas
GAYRİMENKUL

Öncelikler ve Çifte Önemlilik Yaklaşımı



Öncelikler ve Çifte Önemlilik Yaklaşımı

2025 Yılında Önceliklerimizin Yeniden Değerlendirilmesi

2025 yılında Esas Gayrimenkul'ün sürdürülebilirlik öncelikleri yeniden değerlendirilmiş; bu kapsamda çalışmalar çifte önemlilik çerçevesinde yürütülmüştür. Değerlendirme sürecinde, faaliyetlerin çevre, toplum ve ekonomi üzerindeki etkileri ile sürdürülebilirlik konularının şirketin finansal performansı, stratejik hedefleri ve risk profili üzerindeki etkileri birlikte ele alınmıştır. Bu çerçevede sürdürülebilirlik başlıkları hem yaratılan etkiler hem de kurumsal dayanıklılık açısından birlikte değerlendirilmiştir.

Paydaş Katılımının Analize Entegrasyonu

Önceliklerin belirlenmesi sürecinde paydaş görüşleri, çifte önemlilik analizine girdi sağlayan temel unsurlar arasında yer almıştır. İç ve dış paydaşlardan elde edilen geri bildirimler, değerlendirme ve önceliklendirme çalışmalarına doğrudan yön vermiştir.

Bu kapsamda sürece aşağıdaki paydaş grupları dâhil edilmiştir:

İç paydaşlar: Üst düzey yöneticiler, AVM yöneticileri, sürdürülebilirlik komitesi üyeleri ve ilgili yönetim ekipleri

Dış paydaşlar: Kiracı iş ortakları, ziyaretçiler, kilit tedarikçiler, sivil toplum kuruluşları, kamu kurumları ve üniversite iş birlikleri



Paydaş görüşleri; çevrim içi anketler, birebir görüşmeler ve tematik çalıştaylar aracılığıyla toplanmıştır. Bu çalışmalar sonucunda sürdürülebilirlik konularının önem düzeyine ilişkin nicel ve nitel girdiler elde edilmiştir. Elde edilen girdiler, üst yönetim değerlendirmeleriyle birlikte ele alınarak nihai önceliklendirme sonuçlarına yansıtılmıştır.

Çifte Önemlilik Yaklaşımımız: Metodoloji ve Kapsam

Çifte önemlilik analizi; faaliyet alanı, portföy yapısı ve gayrimenkul sektörünün dinamikleri dikkate alınarak yapılandırılmıştır. Metodolojik çerçeve oluşturulurken GRI Standartları, Avrupa Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (ESRS), ISSB ve SASB rehberleri, Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS), WEF Küresel Riskler Raporu ile sektöre yönelik güncel raporlar ve iyi uygulamalar birlikte değerlendirilmiştir. Bu kapsamda, çevresel, sosyal ve yönetim boyutlarını içeren kapsamlı bir konu ve metrik havuzu oluşturulmuştur.

Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için Çevresel Etki

İlham Veren ve Topluma Duyarlı Kültür

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU

*Güvenilir Bir Gelecek için
Çevresel Etki*

*İlham Veren ve Topluma
Duyarlı Kültür*

Çevik Yönetişim



Belirlenen her bir konu aşağıdaki iki boyutta ele alınmıştır:

•Şirketin finansal performansı, operasyonel sürekliliği, stratejik hedefleri ve itibarı üzerindeki etkisi

•Faaliyetlerin çevre, toplum ve ekonomi üzerindeki etkisi

Konular her iki boyutta da 1-5 aralığında puanlanmıştır.

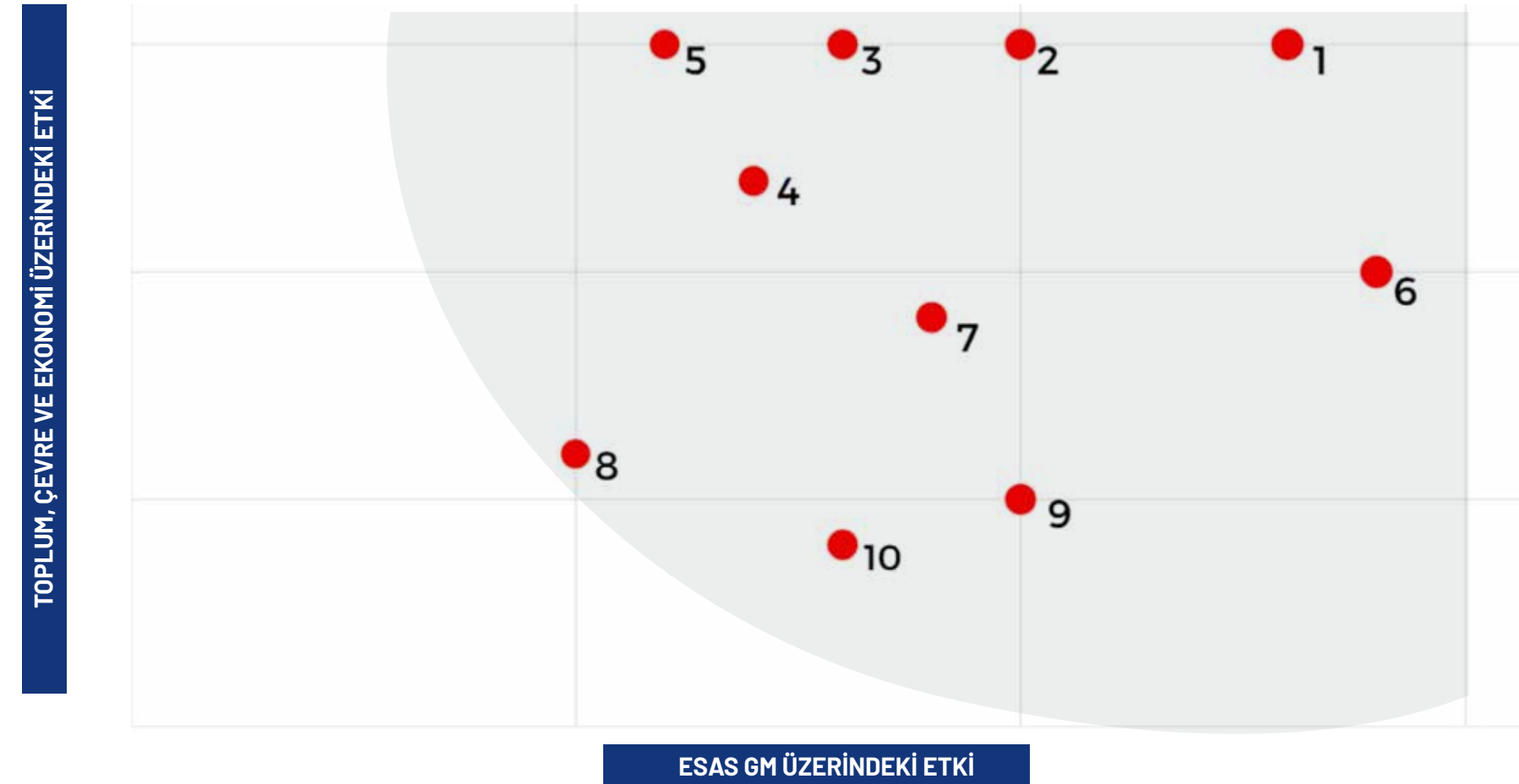
Analiz, nicel skorlamanın yanı sıra üst yönetim ve ilgili fonksiyonların katılımıyla gerçekleştirilen nitel değerlendirmelerle derinleştirilmiş; böylece mevcut etkiler ile orta ve uzun vadede ortaya çıkabilecek risk ve fırsatlar ele alınarak sonuçların stratejik karar alma süreçleriyle güçlü biçimde ilişkilendirilmesi sağlanmıştır.

Öncelikli Konular

2025 yılında gerçekleştirilen çifte önemlilik değerlendirmesi; kurumsal risk değerlendirmeleri, paydaş görüşleri ile yönetsel ve sektörel analizler birlikte ele alınarak yürütülmüş, sürdürülebilirlik konuları etki düzeyi ile şirket açısından taşıdığı finansal ve stratejik önem dikkate alınarak önceliklendirilmiştir.

Stratejik odak alanlarının belirlenmesi: Sürdürülebilirlik kapsamında önceliklendirilen konular, iş modeliyle ilişkilendirilerek değerlendirilmiştir.

Bu değerlendirme sonucunda stratejik odak alanları tanımlanmış ve 2025 yılı boyunca faaliyetler bu alanlar kapsamında planlanarak yürütülmüştür.



Stratejik Odak Alanları

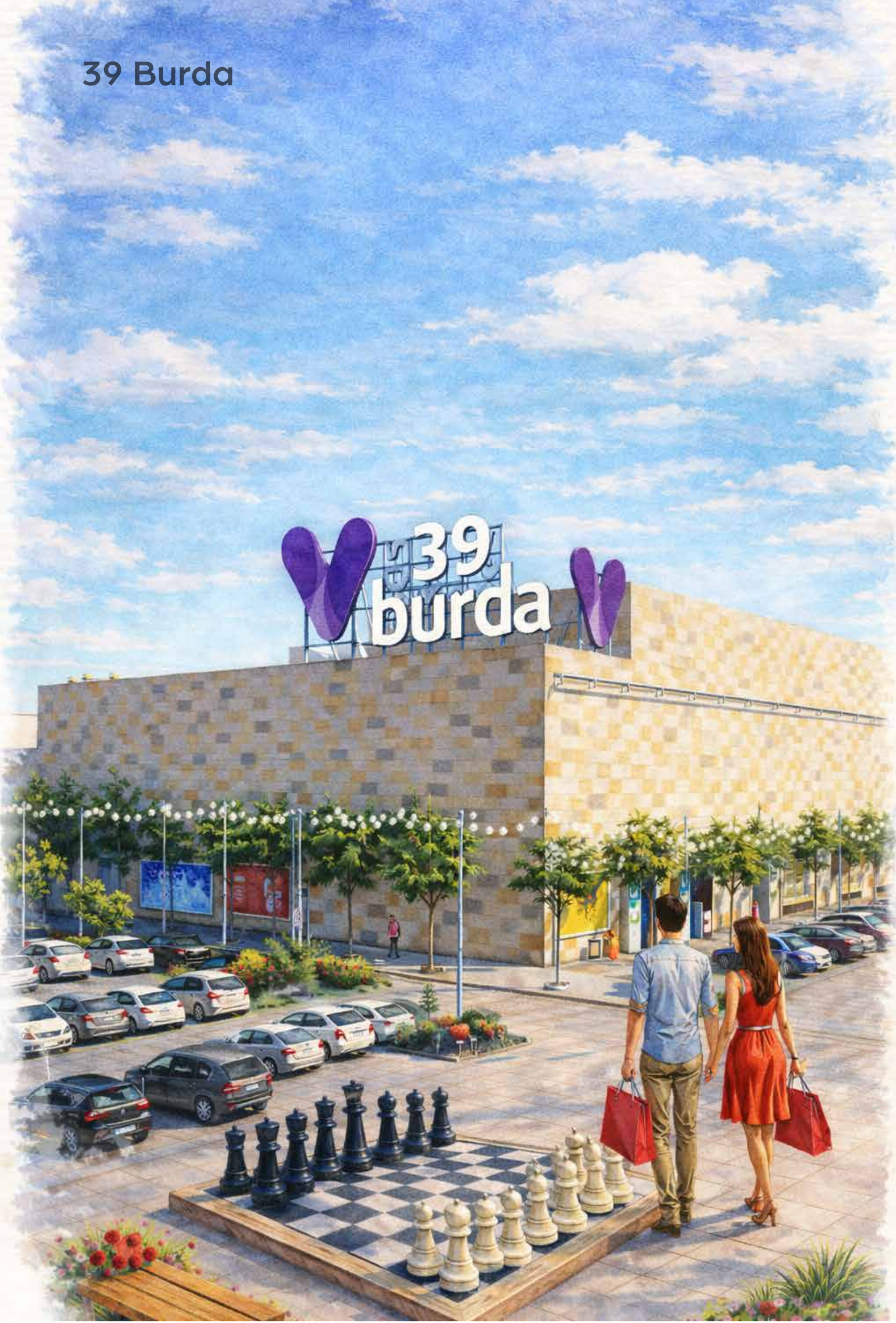


esas
GAYRİMENKUL



Stratejik Odak Alanları

39 Burda



Esas Gayrimenkul'de sürdürülebilirlik, yatırım, işletme ve varlık yönetimi kararlarıyla birlikte ele alınan bir yönetim yapısıdır. Bu yapı, Güvenilirlik, İlham Vermek, Çeviklik ve Topluma Duyarlılık değerleri doğrultusunda şekillenmekte; çevresel etkilerin yönetimi, insan odaklı uygulamalar ve yönetim süreçleri bu çerçevede değerlendirilerek önceliklendirilmektedir.

2025 yılında gerçekleştirilen çifte önemlilik çalışması sonucunda belirlenen öncelikli konular, şirket iş modeliyle ilişkilendirilerek üç ana stratejik odak alanı altında yapılandırılmıştır. Bu odak alanları, sürdürülebilirlik çalışmalarının hangi başlıklarda yoğunlaştığını ve rapor kapsamındaki uygulamaların nasıl bir mantık çerçevesinde ele alındığını ortaya koymaktadır.

Stratejik odak alanları;

1. Güvenilir Bir Gelecek için Çevresel Etki
2. İlham Veren ve Topluma Duyarlı Kültür
3. Çevik Yönetişim başlıkları altında yapılandırılmıştır.

Söz konusu üç ana strateji, **“Esas Olan Sürdürülebilirlik”** anlayışının operasyonel uygulamalara, yönetsel mekanizmalara ve karar alma süreçlerine entegrasyonunu tanımlayan çerçeveyi oluşturmaktadır.

Bu çerçeve, sürdürülebilirlik yaklaşımının kurumsal karar alma ve iş modeli genelinde tutarlı ve sistematik biçimde uygulanmasını desteklemektedir.

Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için Çevresel Etki

İlham Veren ve Topluma Duyarlı Kültür

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU

Esas Olan Sürdürülebilirlik

Güvenilir Bir Gelecek için Çevresel Etki

Enerji ve Emisyon Yönetimi
Su Yönetimi
Atık Yönetimi ve Döngüsellik
İklim Değişikliği ve Fiziksel Riskler

İlham Veren ve Topluma Duyarlı Kültür

İnsan, Kültür ve Çalışan Deneyimi
İş Sağlığı ve Güvenliği
Toplumsal Etki ve Kapsayıcılık

Çevik Yönetişim

Kurumsal Yönetişim
Dijitalleşme ve Yapay Zekâ
Veri Güvenliği ve Gizlilik



2025 yılında gerçekleştirilen çifte önemlilik analizi sonucunda belirlenen öncelikli sürdürülebilirlik konuları, bu üç stratejik odak alanı altında yapılandırılmıştır. Böylece çevresel, sosyal ve yönetim boyutları arasında bütünlük sağlanmış; her bir öncelikli konunun hangi stratejik hedefe katkı sunduğu, hangi kurumsal değerlerle ilişkilendiği ve hangi Birleşmiş Milletler Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları (SKA) ile bağlantılı olduğu açık ve tutarlı bir çerçevede ortaya konulmuştur.

Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için Çevresel Etki

İlham Veren ve Topluma Duyarlı Kültür

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU

Güvenilir Bir Gelecek için Çevresel Etki

Esas Gayrimenkul portföyünde çevresel etkilerin yönetimi ve varlıkların uzun vadeli dayanıklılığının güçlendirilmesi, bu stratejik odak alanının temelini oluşturmaktadır. Yüksek ziyaretçi hacmi ve operasyonel yoğunluğa sahip AVM portföyü kapsamında; enerji kullanımı, emisyonlar, su ve atık yönetimi ile iklim kaynaklı fiziksel riskler, çevresel performansı belirleyen temel unsurlar arasında yer almaktadır.

Portföyün bu yapısı dikkate alındığında Enerji ve Emisyon Yönetimi, Su Yönetimi, Atık Yönetimi ve Döngüsellik ile İklim Değişikliği ve Fiziksel Riskler alanları, çevresel etkinin azaltılması ve varlık dayanıklılığının desteklenmesi açısından önceliklendirilmiştir. Bu alanlarda yürütülen çalışmalar, düşük karbonlu, kaynak verimliliği yüksek ve iklim koşullarına uyumlu bir portföy yapısının kademeli olarak güçlendirilmesine odaklanmaktadır.

Öncelikler doğrultusunda, 2025 yılı itibarıyla çevresel ve iklimle ilişkili CAPEX yatırımları yaklaşık €1M seviyesinde gerçekleşmiştir. Yatırımların dağılımı aşağıdaki gibidir:

%54 altyapı yenileme ve modernizasyon,
%22 verimlilik artırıcı uygulamalar,
%14 regülasyonlara uyum,
%10 deprem güvenliği ve yapısal dayanıklılık alanlarına yönlendirilmiştir.

Yatırım dağılımı, çevresel yatırımların yalnızca karbon azaltımına odaklanmadığını; altyapı dayanıklılığı, afet riski yönetimi ve operasyonel süreklilik alanlarını da kapsadığını göstermektedir. Çevresel performans, bu kapsamda uzun vadeli finansal istikrar, varlıkların korunumu ve paydaş güveni ile ilişkili bir yönetim konusu olarak ele alınmaktadır.

İlişkili Sürdürülebilirlik Kalkınma Amaçları (SKA)



Enerji ve Emisyon Yönetimi

Enerji tüketimi, Esas Gayrimenkul portföyünün çevresel etkilerinin oluşumunda belirleyici bir unsurdur. Bu kapsamda enerji ve emisyon yönetimi; ölçüm, izleme ve iyileştirme esaslarına dayalı olarak, portföy genelinde tutarlı bir metodoloji ile ele alınmaktadır. 2025 yılı itibarıyla sera gazı envanteri; doğrudan emisyonlar (Kapsam 1), satın alınan elektrik kaynaklı dolaylı emisyonlar (Kapsam 2) ile operasyonel kontrol alanı içinde kalan seçilmiş Kapsam 3 kategorilerini (ulaşım ve atık) içerecek şekilde hazırlanmıştır.

Elektrik tüketimine bağlı emisyonlar, portföy toplam emisyonları içerisinde belirleyici paya sahiptir. Bu dağılım, enerji yönetimini karbon azaltım performansının ana kaldıraç alanı hâline getirmektedir. Envanter çalışması, önceki yıllarda uygulanan kapsam ve metodoloji ile uyumlu şekilde sürdürülerek, yıllar arası karşılaştırılabilirliğin ve emisyon eğilimlerinin sağlıklı biçimde izlenmesine imkân sağlamaktadır. Enerji verimliliği, kaynak optimizasyonu ve uzun vadeli dönüşüm hedeflerimizi destekleyecek şekilde Enerji Yönetim Strateji planımızı 2026 yılında yayımlanması planlanmaktadır.

Metodoloji notu: Kiracı ve ortak alan elektrik tüketimleri, organizasyonel sınır dâhilinde Kapsam 2 emisyonları kapsamında raporlanmaktadır. Bununla birlikte, enerji yönetimi ve azaltım performansının değerlendirilmesinde, şirketin doğrudan kontrol ve etki alanında yer alan ortak alan elektrik tüketimleri, yönetsel analizlerde ayrı bir odak olarak ele alınmaktadır.

Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için Çevresel Etki

İlham Veren ve Topluma Duyarlı Kültür

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU



Enerji Profili ve Tüketim Yapısı

Portföy genelinde elektrik tüketimi; mağaza (kiracı) tüketimleri ile ortak alan tüketimleri ayrıştırılarak izlenmektedir. Bu ayırım, enerji verimliliği ve yenilenebilir enerji uygulamalarının doğrudan etki alanını net biçimde ortaya koymakta; şirketin operasyonel kontrol ve müdahale kapasitesini görünür kılmaktadır. Aşağıda paylaşılan ayırım, ortak alan elektrik tüketiminin yenilenebilir enerji yatırımlarıyla ne ölçüde karşılandığının izlenmesini mümkün kılmakta; şirketin doğrudan kontrol edebildiği tüketim alanlarında enerji dönüşümünün ilerleyişini görünür kılmaktadır.

Tablo 1. Elektrik Tüketimi ve GES Üretimi - 2025

Gösterge	Birim	01 Burda	10 Burda	14 Burda	17 Burda	39 Burda	41 Burda	67 Burda	Aeropark	Esas Plaza	Toplam
AVM'nin kullandığı elektrik (yıllık toplam)	MWh	14.981	10.858	8.037	11.007	6.841	15.610	6.606	5.724	1.364	81.028
Ortak alan elektrik tüketimi	MWh	3.320	2.507	2.329	2.669	1.378	1.888	1.662	369	692	16.815
GES üretimi (var ise)	MWh	9.680	N/A	N/A	2.752	1.178	1.932	N/A	N/A	1.545	17.087

Yenilenebilir Enerji Kullanımı ve GES Performansı

Yenilenebilir enerji yatırımları, enerji ve emisyon yönetimi stratejisinin temel bileşenlerinden biri olarak ele alınmaktadır. Portföy genelinde kurulu güneş enerjisi santralleri (GES) aracılığıyla üretilen elektrik, öncelikle şirketin doğrudan operasyonel kontrol alanında yer alan ortak alan elektrik tüketimlerinin karşılanmasına yönlendirilmiştir. Bu yaklaşım, yenilenebilir enerji kullanımının emisyon azaltım performansı üzerindeki etkisinin doğrudan izlenmesine imkân sağlamaktadır.

Tablo 2. Güneş Enerjisi Santrali Envanteri

AVM /Lokasyon	Türü	Konum
01 Burda AVM	Çatı	Adana
17 Burda AVM	Çatı	Çanakkale
39 Burda AVM	Çatı	Lüleburgaz
41 Burda AVM	Çatı	Kocaeli
01 Burda AVM	Arazi	Kisecik / Karaman
Kavacık, Esas Plaza	Arazi	Kisecik / Karaman



Tablo 3. Ortak Alan Elektrik Tüketiminin Yenilenebilir Enerji ile Karşılanma Düzeyi

Yıl	Ortak Alan Elektrik Tüketimi (MWh)	GES Üretimi (MWh)	Karşılanma Oranı
2024	16.904	14.021	83% ↑
2025	16.815	17.087	100% ↑

Not: Karşılanma oranı, yalnızca ortak alan elektrik tüketimi ile GES üretiminin karşılaştırılması esas alınarak hesaplanmıştır.

2024-2025 döneminde GES üretimindeki artış, ortak alan elektrik tüketiminin yenilenebilir kaynaklarla karşılanma oranını belirgin biçimde yükseltmiştir. 2025 yılı itibarıyla GES yatırımları sayesinde ortak alan elektrik tüketiminin tamamı yenilenebilir kaynaklardan karşılanırlı hâle gelmiştir. Bu gelişme, kurulu kapasite artışının yanı sıra, ölçüm ve veri izleme altyapısının daha tutarlı biçimde kullanılmasına imkân sağlamıştır.

Tablo 4. GES Kapasite ve Üretim Göstergeleri

Gösterge	2024	2025	Değişim (2024-2025)
GES Üretim Miktarı (MWh)	14.020	17.088	3.067 ↑
GES Kurulu Güç (MWp)	12,00	13,05	1,05 ↑
GES Kurulu Alan (m ²)	52.365	100.499	48.134 ↑
Panel Sayısı (adet)	13.414	26.336	12.922 ↑

2025 yılında portföye dâhil edilen Kisecik GES'in devreye alınmasıyla, toplam kurulu güneş enerjisi gücü 12,0 MWp'den 13,05 MWp'ye yükselmiştir. Bu kapasite artışı, yıllık GES elektrik üretiminde yaklaşık 3.067 MWh'lik ilave üretim sağlamıştır.

Kurulu kapasitedeki artış, fiziksel altyapı genişlemesiyle de desteklenmiş; tahmini kurulu alan ve panel sayısı önemli ölçüde artmıştır. Bu gelişmeler, yenilenebilir enerji üretiminin portföy geneline daha dengeli biçimde yaygınlaştırıldığını ve elektrik kaynaklı emisyonların yönetiminde GES yatırımlarının artan önemini ortaya koymaktadır.

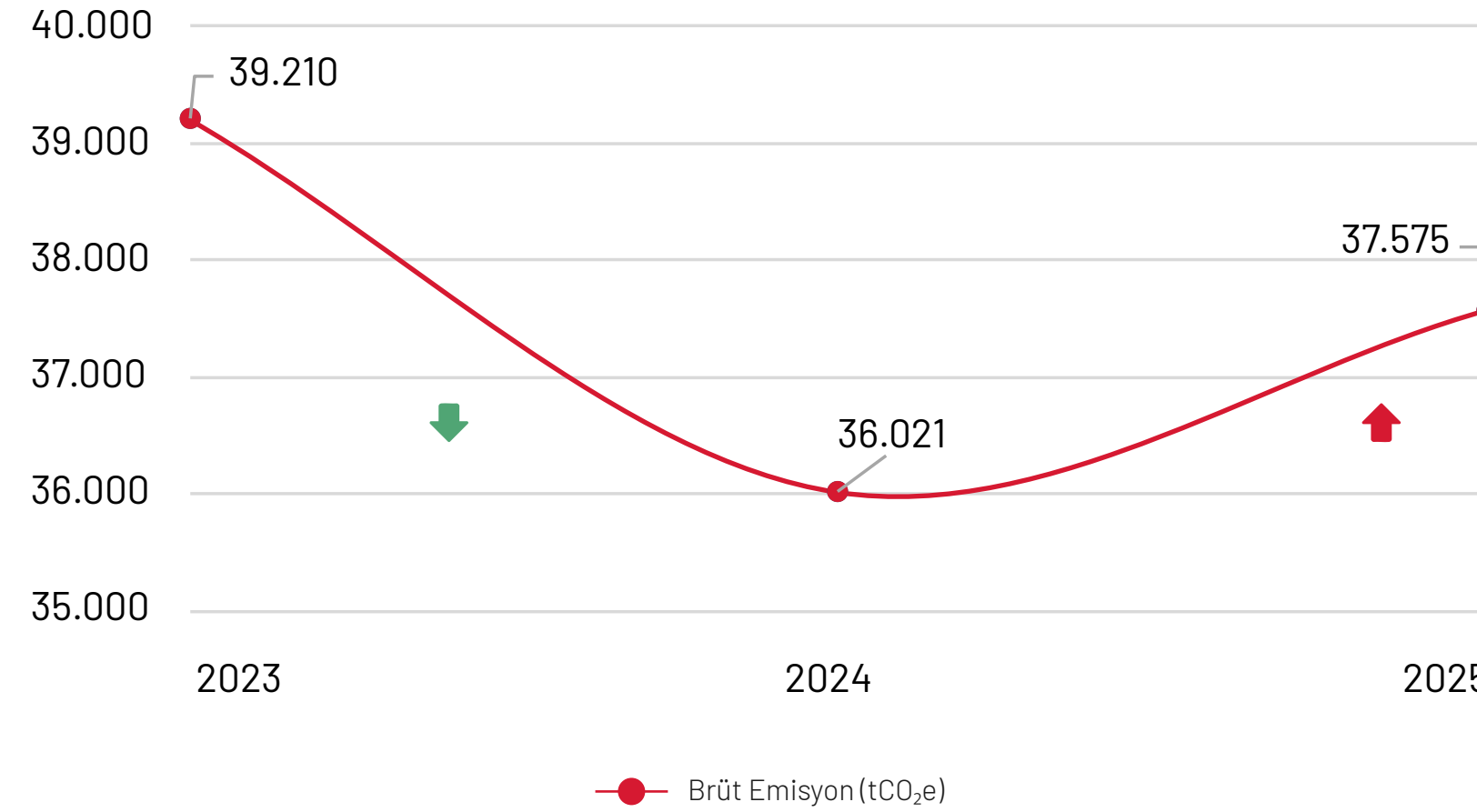
Emisyon Profili: Brüt ve Net Emisyonlar

Tablo 5. Emisyon Özeti (tCO₂e) - Brüt, GES ile Azaltılan ve Net

Yıl	Brüt emisyon (tCO ₂ e)	Azaltılan Emisyon (GES)	Net emisyon (tCO ₂ e)
2023	39.210	N/A	N/A
2024	36.021	4.633	31.389
2025	37.575	7.399	30.177

2023 yılı için ortak alan tüketimi ve GES üretimi verileri portföy düzeyinde konsolide ve karşılaştırılabilir şekilde raporlanamadığından, GES'in emisyon azaltımına ilişkin portföy toplamı/netleştirme bu formatta sunulmamıştır; katkı oran bazında izlenmiştir.

Brüt emisyonlar, portföy genelindeki enerji tüketimi ve operasyonel faaliyetlerin doğrudan sonucunu yansıtmaktadır. 2023-2025 döneminde brüt emisyonlar çok yıllık eğilimler üzerinden izlenmekte; yıllar arasındaki değişimler operasyonel yoğunluk, ziyaretçi trafiği, kiracı yük profili ve elektrik tüketim desenlerindeki farklılaşmalarla birlikte değerlendirilmektedir. Bu yaklaşım, tek yıllık değişimlerin ötesinde, emisyon performansının daha sağlıklı biçimde yorumlanmasına imkân sağlamaktadır.

Grafik 1. Brüt Emisyon Miktarı (tCO₂e)

Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

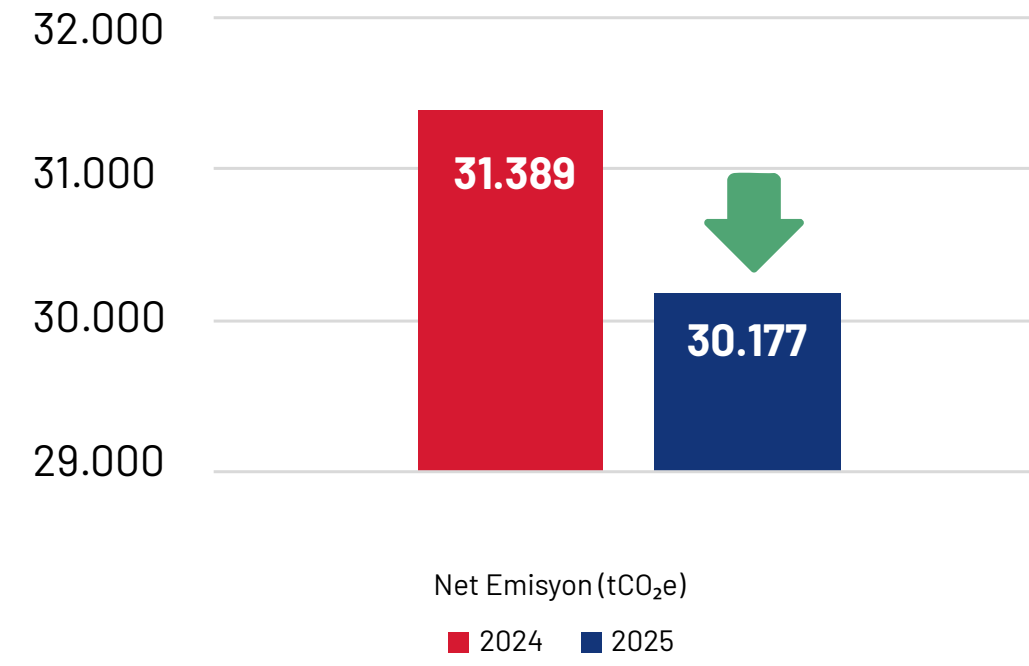
Güvenilir Bir Gelecek için Çevresel Etki

İlham Veren ve Topluma Duyarlı Kültür

Çevik Yönetişim

Ekler





Net emisyonlar, brüt emisyonlardan GES yatırımları kaynaklı azaltımlar düşülerek hesaplanmaktadır. 2025 yılında yenilenebilir enerji kullanımı kaynaklı 7.399 tCO₂e emisyon azaltımı sağlanmış; bu sayede net toplam emisyonlar 2024 yılına kıyasla düşüş göstermiştir. Net emisyonlardaki bu iyileşme, yenilenebilir enerji yatırımlarının elektrik kaynaklı emisyonların yönetiminde ölçülebilir ve doğrudan bir etki yarattığını ortaya koymaktadır.

Emisyon Yoğunluğu Göstergeleri

Enerji ve emisyon performansının faaliyet ölçeği dikkate alınarak izlenebilmesi amacıyla emisyon yoğunluğu göstergeleri kullanılmaktadır. 2025 yılına ait göstergeler, Burda Portföyündeki AVM'lerin yıllık toplam brüt emisyon değerleri esas alınarak hesaplanmıştır. Emisyon yoğunluğu hesaplamalarında, mutlak emisyon verileri; bina inşaat alanı, kiralanabilir alan (GLA) ve ziyaretçi sayısı gibi temel faaliyet göstergelerine oranlanmıştır. Bu yaklaşım, emisyon performansının alan kullanımı ve operasyonel yoğunluk ile ilişkili olarak değerlendirilmesini sağlamaktadır.

Tablo 7'de sunulan göstergeler, Burda Portföyündeki tüm AVM'lere ait emisyonların farklı ölçütler üzerinden karşılaştırılabilir biçimde izlenmesine olanak tanımaktadır.

Tablo 7. Emisyon Yoğunluğu KPI'ları - 2025

Ortalama Emisyon Yoğunluğu (7 Burda AVM için)	Değer
Bina İnşaat Alanına Göre (kgCO ₂ e/m ²)	47
Kiralanabilir Alana Göre (kgCO ₂ e/GLA)	125
Ziyaretçi Sayısına Göre (kgCO ₂ e/Ziyaretçi)	0,89

Söz konusu göstergeler, portföy içi performans takibi ve yıllar arası eğilim analizi amacıyla kullanılmakta; mutlak emisyon verileriyle birlikte ele alınarak enerji verimliliği ve operasyonel iyileştirme alanlarının belirlenmesine katkı sağlamaktadır.

Emisyon yoğunluğu göstergeleri, tek başına performans iddiası veya sektör sıralaması amacıyla değil; emisyonların faaliyet ölçeğiyle ilişkisini izlemeye yönelik analitik bir araç olarak değerlendirilmiştir.

Table 8. Enerji Yoğunluğu KPI - 2025

Ortalama Enerji (Elektrik) Yoğunluğu - Burda Portföyü	Değer	Value
Toplam Bina Alanına Göre	(kwh /m ²)	101,78

Tablo 8'de yer alan enerji yoğunluğu göstergesi, elektrik tüketimini bina alanına göre normalize ederek Burda portföyü genelinde karşılaştırılabilir bir izleme imkânı sunar. Yıllar arası analizleri destekler ve enerji verimliliği fırsatlarının belirlenmesine yardımcı olur.

Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için Çevresel Etki

İlham Veren ve Topluma Duyarlı Kültür

Çevik Yönetişim

Ekler



Enerji Etütleri ve Performans İyileştirme Çerçevesi

Enerji ve emisyon yönetiminde ölçüm ve izleme faaliyetlerini derinleştirmek ve sürekli iyileştirme yaklaşımını desteklemek amacıyla, 2025 yılında Burda Portföyündeki tüm AVM'leri kapsayan bir enerji etüdü çalışması yürütülmüştür. Siemens tarafından gerçekleştirilen bu çalışma, mevcut enerji tüketim yapısının değerlendirilmesini ve enerji verimliliği açısından iyileştirme potansiyellerinin sistematik biçimde ortaya konulmasını amaçlamıştır.

Enerji etüdü kapsamında; ortak alanlar öncelikli olmak üzere aydınlatma, HVAC sistemleri ve enerji yoğun ekipmanlar masaüstü analizler ve mevcut izleme verileri üzerinden ele alınmıştır.

Tüketim desenleri; yük profilleri, işletme saatleri ve sistem performansı perspektifinden değerlendirilmiş, mevcut uygulamaların enerji yönetim hedefleriyle uyumu gözden geçirilmiştir.

Çalışma çıktıları; portföy genelinde uygulanan LED dönüşümleri, otomasyon ve izleme sistemlerinin YZ ile birlikte değerlendirilerek, önceliklendirme ve karar destek amacıyla kullanılmaktadır.

Bu çerçevede enerji etüdü, tek seferlik bir teknik analizden ziyade, enerji yönetim sistemini besleyen ve sürekli iyileştirme döngüsünü destekleyen bir araç olarak ele alınmaktadır.

Paydaş Görüşü



Burda Portföyündeki tüm AVM'lerde gerçekleştirdiğimiz enerji etüt çalışması, mevzuat gerekliliklerinin ötesine geçerek kurumun uzun vadeli sürdürülebilirlik hedeflerini destekleyen stratejik bir yol haritası ortaya koymuştur. Siemens olarak bu süreci, enerji verimliliği ile dijitalleşmeyi bir araya getiren ve otonom binalara geçişi destekleyen bir yaklaşım çerçevesinde ele aldık.

Çalışma kapsamında elektrik, mekanik ve otomasyon altyapıları analiz edilmiş; enerji tüketim verileri dijital platformlar üzerinden değerlendirilerek verimlilik ve tasarruf potansiyelleri ortaya konmuştur. Bu doğrultuda Esas Gayrimenkul için "enerji ve operasyonel verimliliğin otonom şekilde bütünleşik yönetimi" yaklaşımını destekleyen akıllı kontrol sistemleri, gerçek zamanlı enerji yönetimi ve kestirimci bakım gibi çözümlere yönelik stratejik öneriler geliştirilmiştir.

Bu çalışma ile ortaya çıkan potansiyelin karbon ayak izinin azaltılmasına ve operasyonel verimliliğin güçlendirilmesine katkı sağlayacağına inanıyoruz. Siemens olarak bu dönüşüm sürecinde Esas Gayrimenkul ile iş birliği yapmaktan memnuniyet duyuyor, bu yaklaşımın Türkiye'de enerji verimliliği ve otonom bina yönetimi alanında örnek bir model oluşturacağına inanıyoruz.

Tolga Afşin
Siemens Akıllı Altyapılar
Binalar Bölümü Ülke Yöneticisi

Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte
Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

**Güvenilir Bir Gelecek için
Çevresel Etki**

*İlham Veren ve Topluma
Duyarlı Kültür*

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU

Enerji Yönetiminde Sistemik Yaklaşım

Enerji yönetimi; hedef belirleme, izleme, ölçme ve sürekli iyileştirme prensipleri çerçevesinde kurumsal bir disiplin olarak uygulanmaktadır. Bu yaklaşım, portföy genelinde ISO 50001 Enerji Yönetim Sistemi çerçevesinde yapılandırılmış olup, enerji performansının sistemik biçimde izlenmesini ve iyileştirilmesini desteklemektedir.

Portföy genelinde uygulanan başlıca enerji yönetimi ve verimlilik uygulamaları şunlardır:

- LED aydınlatma dönüşümleri,
- Otomasyon sistemleri ile aydınlatma ve HVAC kontrolü,
- Enerji izleme ve zamanlama optimizasyonları,
- Enerji etütleri sonrasında uygulanan verimlilik iyileştirmeleri,
- Elektrik tarifesi ve sözleşme optimizasyonları.

Enerji Performansı Belgeleri ve Standartlara Uyum

Burda Portföyünde yer alan 7 AVM ve 2 ofis varlığının tamamı için Enerji Kimlik Belgeleri (EKB) geçerli ve güncel durumdadır. Belgeler, yürürlükteki mevzuat ve ulusal standartlar doğrultusunda düzenlenmiş olup, binaların enerji performansının izlenmesini desteklemektedir.

Ayrıca, 7 AVM projesi için 2023 yılında alınan ISO 50001 Enerji Yönetim Sistemi Sertifikası, 2025 yılı itibarıyla geçerliliğini korumaktadır. Enerji yönetimi uygulamaları, standardın gereklilikleri doğrultusunda yürütülmekte ve enerji performansının sürekli iyileştirilmesini desteklemektedir.

Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için Çevresel Etki

İlham Veren ve Topluma Duyarlı Kültür

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU

Elektrikli Araç Şarj Altyapısı – Portföy Geneli (2024–2025)

Tablo 8. Elektrikli Araç Şarj Ünitesi

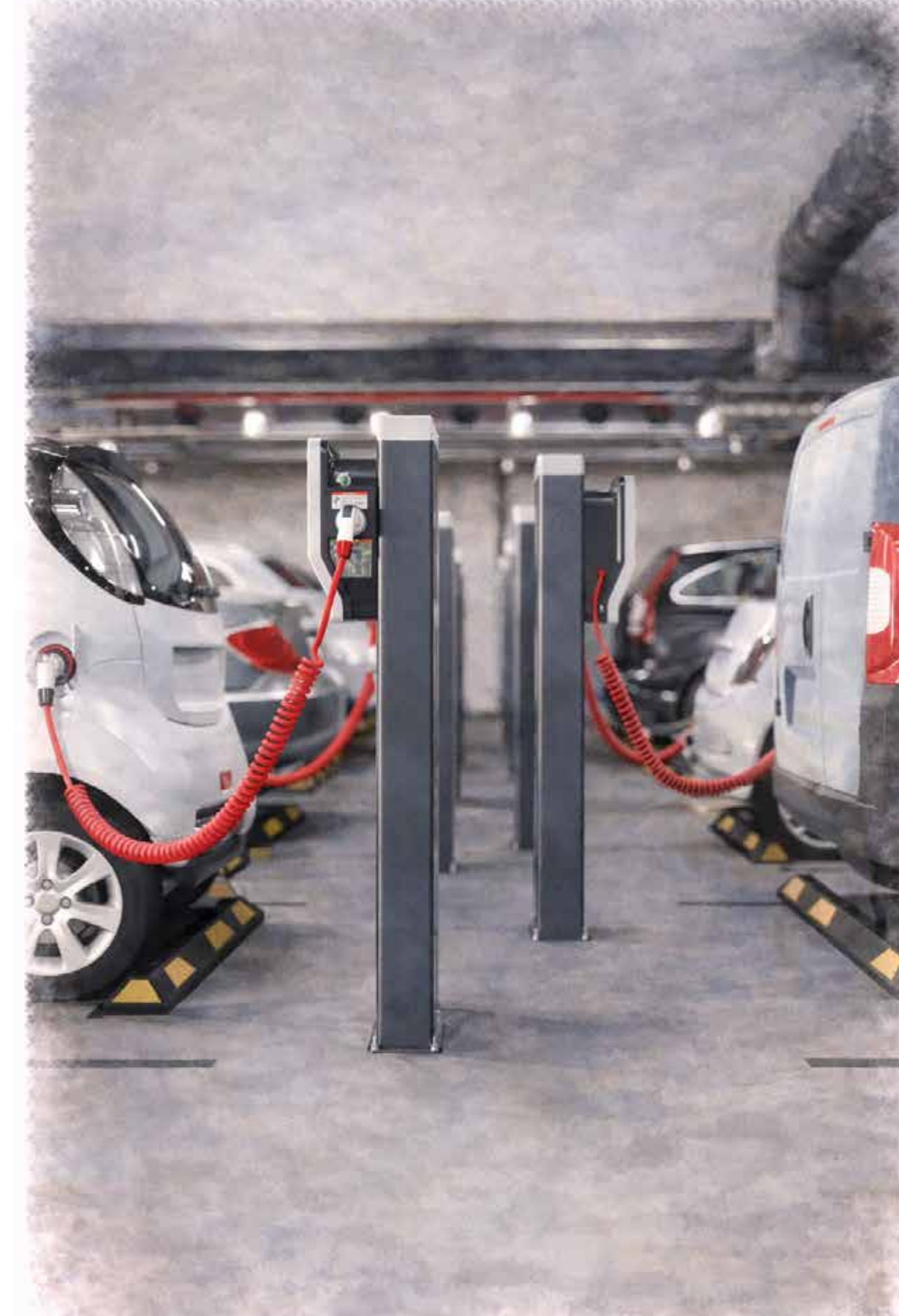
Yıl	DC Şarj Ünitesi Sayısı (adet)	AC Şarj Ünitesi Sayısı (adet)	Tahsis Edilmiş Toplam DC Güç (kW)	Tahsis Edilmiş Toplam AC Güç (kW)
2024	26	12	3.000	972
2025	24	16	3.210	594
Değişim (2024–2025)	-2	+4	+210	-378

Esas Gayrimenkul portföyünde elektrikli araç şarj altyapısı, saha kapasitesi ve kullanıcı ihtiyacı dikkate alınarak izlenen bir operasyonel altyapı unsurudur. Bu kapsamda şarj üniteleri, çevresel performans iddiası oluşturacak bir gösterge olarak değil; erişilebilirlik ve teknik kapasite temelinde değerlendirilmektedir.

2024–2025 döneminde DC şarj altyapısında ünite sayısı 26'dan 24'e gerilerken, toplam tahsis edilen DC güç 3.000 kW'dan 3.210 kW'a yükselmiştir. Bu değişim, daha yüksek kapasiteli DC ünitelerin devreye alınmasıyla, toplam hızlı şarj kapasitesinin artırıldığını göstermektedir.

Aynı dönemde AC şarj altyapısında ünite sayısı 12'den 16'ya çıkarılmış; buna karşılık toplam tahsis edilen AC güç 972 kW'dan 594 kW'a düşmüştür. Bu yapı, daha yaygın ancak daha düşük güç seviyelerinde çalışan bir AC şarj dağılımına geçildiğini ortaya koymaktadır. Güç tahsisleri, saha kapasitesi ve kullanım süreleri dikkate alınarak belirlenmiştir.

2024–2025 döneminde şarj altyapısında yapılan bu düzenlemeler, portföy genelinde DC ve AC şarj kapasitesinin kullanım profiline göre yeniden dengelenmesini hedeflemiştir. Altyapı kapasitesi ve kullanım verileri, izleme ve değerlendirme amacıyla düzenli olarak takip edilmektedir.



Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte
Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

**Güvenilir Bir Gelecek için
Çevresel Etki**

*İlham Veren ve Topluma
Duyarlı Kültür*

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU

Su Yönetimi

Su Tüketimi Eğilimi

Su Tüketimi	2023	2024	2025
m ³	334.715	333.805	328.000

Portföy genelinde su tüketimi 2023-2025 döneminde kademeli bir azalış eğilimi göstermektedir. 2023 yılında 334.715 m³ olan toplam su tüketimi, 2024 yılında 333.805 m³'e, 2025 yılında ise 328.000 m³ seviyesine gerilemiştir. Bu değişim, su tüketiminin yıllar itibarıyla düzenli olarak izlenmesine ve karşılaştırılabilir veri setleri üzerinden değerlendirilmesine imkân tanımaktadır.

Sunulan grafik, toplam su tüketiminin yıllar içindeki seyrini göstermekte olup; sonuçlar tekil bir tasarruf iddiası yerine eğilim analizi amacıyla ele alınmaktadır. Su tüketimindeki değişim, operasyonel yoğunluk, iklim koşulları ve kullanım profilleri gibi değişkenlerle birlikte değerlendirilmiştir.

Su Yönetimi ve Raporlama Yaklaşımı

Esas Gayrimenkul'de su yönetimi, operasyonel faaliyetlerin bir parçası olarak ele alınmakta; su tüketimine ilişkin veriler portföy genelinde sistematik biçimde toplanmakta ve izlenmektedir. 2025 yılı itibarıyla, bu uygulamaların kurumsal bir çerçeveye oturtulması amacıyla ISO 46001 Su Verimliliği Yönetim Sistemi standardı doğrultusunda bir hazırlık süreci başlatılmıştır.

Su tüketimine ilişkin veriler, tanımlı veri toplama ve doğrulama adımları üzerinden konsolide edilerek raporlanmakta; veri bütünlüğü ve yıllar arasında karşılaştırılabilirlik esas alınmaktadır. Bu bölümde sunulan su verileri, GRI 303 - Water and Effluents ve TSRS Çevresel Konular - Su ve Atıksu kapsamında, ölçüm ve izleme esaslı bir yaklaşımla raporlanmış; mutlak tüketim değerleri üzerinden değerlendirilmiştir. İleriye dönük hedef veya tasarruf iddiası içeren yorumlara yer verilmemiştir.



Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte
Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

**Güvenilir Bir Gelecek için
Çevresel Etki**

*İlham Veren ve Topluma
Duyarlı Kültür*

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU

Atık Yönetimi ve Döngüsellik

Tablo 9. Atık Yönetimi Göstergeleri (2024-2025)

Gösterge (Kg)	2024	2025	Değişim (2024-2025)	
Toplam Atık	3.953.050	4.108.498	+155.448 kg	(+%3,9)
Kağıt / Karton	1.357.210	1.501.287	+144.077 kg	(+%10,6)
Plastik	34.033	38.582	+4.549 kg	(+%13,4)
Cam	39.122	34.260	-4.862 kg	(-%12,4)
Biyobozunur	2.509.112	2.498.475	-10.637 kg	(-%0,4)

Esas Gayrimenkul, atık yönetimini kaynak verimliliğini artıran ve döngüsel ekonomi hedeflerini destekleyen temel bir operasyonel alan olarak ele almaktadır. 2024-2025 döneminde portföy genelinde oluşan toplam atık miktarı %3,9 oranında artmıştır. Atık kompozisyonunun ana bileşenini oluşturan biyobozunur atık miktarı ise aynı dönemde büyük ölçüde sabit kalmıştır. Oluşan tüm atıklar, yerel yönetimlerle yürütülen iş birlikleri kapsamında ayrıştırılarak ilgili geri dönüşüm ve bertaraf tesislerine yönlendirilmektedir.

Biyobozunur atıkların toplam atık içindeki yüksek payı, AVM operasyonlarının doğası gereği gıda ve organik atık akışının önemli bir yer tuttuğunu göstermektedir. Bu çerçevede, iyileştirme potansiyelinin özellikle organik atıkların ayrı toplanması ve geri kazanım uygulamaları üzerinden şekillendiği değerlendirilmektedir.

Aynı dönemde kağıt/karton ve plastik atık miktarlarında artış gözlenmiştir. Bu eğilim; ziyaretçi trafiği, kiracı operasyonları ve ambalaj kullanımına ilişkin süreçlerle birlikte ele alınmaktadır. Cam atık miktarında ise sınırlı bir düşüş kaydedilmiştir. Atık türleri bazındaki bu değişimler, operasyonel faaliyetlerin niteliği ve sahadaki uygulamalarla ilişkilidir.

Önümüzdeki dönemde, tüm AVM'lerimizde bulunan Sıfır Atık Belgesi ile güçlenen uygulama altyapımızı daha da ileri taşıyarak; atık verilerinin kalitesini ve tutarlılığını güçlendirmeye, kiracı iş ortaklarıyla birlikte ayrı toplama uygulamalarını yaygınlaştırmaya ve özellikle organik atık akışında azaltım ve geri kazanım çözümlerini geliştirmeye odaklanılması hedeflenmektedir. Ayrıca ambalaj atıklarının azaltılmasına yönelik farkındalık ve süreç iyileştirme çalışmalarının sürdürülmesi planlanmaktadır.

Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte
Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için Çevresel Etki

İlham Veren ve Topluma
Duyarlı Kültür

Çevik Yönetişim

Ekler



Atık Farkındalığıyla Döngüsel Geleceğe Katkı

Portföyümüzde yer alan alışveriş merkezlerinde atıkların azaltılması, doğru ayrıştırılması ve geri dönüşüm bilincinin yaygınlaştırılması amacıyla çeşitli farkındalık çalışmaları hayata geçirilmiştir. Elektronik atıkların geri dönüşüm sürecine kazandırılmasını teşvik eden uygulamalar kapsamında ziyaretçiler elektronik atıklarını belirlenen toplama noktalarına bırakarak sürece katılım sağlamıştır. Katılımcıların sürdürülebilir tüketim alışkanlıklarını desteklemek amacıyla projeye katkı sağlayan ziyaretçilere ShopPara üzerinden çeşitli teşvikler sunulmuştur.

Bunun yanı sıra Atık Azaltım Haftası kapsamında düzenlenen resim sergisi ile çocuk ve gençlerde sıfır atık bilincinin gelişmesi desteklenmiş; İklim Kahramanları Çocuk Etkinliği ile gelecek nesillerin çevre bilinci yüksek, atık farkındalığı olan ve doğa dostu bireyler olarak yetişmesine katkı sağlanması hedeflenmiştir. Bu çalışmalarla ziyaretçilerin sürdürülebilir yaşam pratiklerine aktif katılımı teşvik edilmiştir.



Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için Çevresel Etki

İlham Veren ve Topluma Duyarlı Kültür

Çevik Yönetişim

Eklere



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU



İklim Değişikliği ve Fiziksel Riskler

İklim değişikliğinin etkilerinin giderek daha görünür ve öngörülemez hâle gelmesi, özellikle alışveriş merkezleri gibi yoğun kullanıcı trafiğine sahip ve uzun ömürlü varlıklar açısından fiziksel risklerin sistematik biçimde ele alınmasını zorunlu kılmaktadır. Aşırı hava olayları, su riski ve deprem gibi afet kaynaklı fiziksel riskler; WEF başta olmak üzere küresel risk değerlendirmelerinde öne çıkan eğilimler ve gayrimenkul sektörüne özgü riskler dikkate alınarak, varlık dayanıklılığı ve operasyonel süreklilik perspektifiyle değerlendirilmektedir.

Bu kapsamda, iklim ve afet kaynaklı riskler; kurumsal risk yönetimi yaklaşımımız doğrultusunda tanımlanmakta, analiz edilmekte ve ilgili komiteler aracılığıyla izlenmektedir. Fiziksel riskler, yalnızca çevresel bir başlık olarak değil; operasyonel, finansal ve itibar riskleriyle ilişkili bütüncül bir çerçevede ele alınmaktadır. Risk değerlendirme sonuçları, gerekli görülen durumlarda önleyici ve iyileştirici aksiyonların belirlenmesine girdi sağlamaktadır.

Ayrıca, afetlere hazırlık ve dayanıklılık kapasitesinin artırılması amacıyla sektör paydaşlarıyla iş birliği içerisinde çalışmalar yürütmekteyiz. Esas Gayrimenkul, AYD Afet Yardım ve Hazırlık Komitesi çalışmaları kapsamında düzenlenen afet odaklı ilk çalıştayın içeriğini, can güvenliği ana ekseninde kurgulamış; çalıştayın ev sahipliği ve moderasyonunu üstlenmiştir. Çalıştay kapsamında; afetlere ilişkin yasal çerçeve, 6 Şubat depremlerinden edinilen saha deneyimleri ve iyi uygulama örnekler ele alınmış; çok paydaşlı bir değerlendirme ortamı oluşturulmuştur. Çalıştay çıktıları, ortak öğrenmeyi ve bilgi paylaşımını desteklemek amacıyla tarafımızca derlenerek ilgili paydaşlarla AYD kontrolü ile yönetiminde paylaşılmıştır.

Bu bölümde yer alan aşağıdaki tablo, Esas Gayrimenkul'ün Risk Yönetimi ve Kurumsal Dayanıklılık kapsamında izlenen iklim/enerji maruziyeti ile doğal afetlere (deprem odağı) ilişkin fiziksel riskleri özetlemektedir. Riskler, varlık dayanıklılığı, operasyonel süreklilik ve mali etkiler dikkate alınarak 5'li risk skoru yaklaşımı ile önceliklendirilmekte; ilgili azaltım aksiyonları ve arayıl ve yıl sonu notları düzenli olarak güncellenmektedir.

Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için Çevresel Etki

İlham Veren ve Topluma Duyarlı Kültür

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU

Risk Tipi	Risk	Risk Tanımı	Risk Skoru	Ols.xEtki	Aksiyon Planı	2025 Yılı Sonu Aksiyon Notları
Dış Etkenler	İklim & Enerji Riski	İklim değişikliğine bağlı aşırı sıcak/soğuk hava koşulları ile kuraklığın artması sonucu enerji ve su tüketiminde yükseliş yaşanması; buna bağlı olarak operasyonel maliyetlerin artması ve hizmet sürekliliğinin risk altına girmesi.	9	3x3	Enerji verimliliği uygulamalarını artırmak, bina performansını iyileştirmek ve yenilenebilir enerji kullanımını yaygınlaştırarak enerji tüketimini ve maliyetleri azaltmak. Su verimliliği uygulamalarını devreye almak ve ISO 46001 gibi standartlarla uyumlu su yönetimi süreçlerini uygulamak.	2025 yılı itibarıyla portföye 1 GES daha dahil edilmiş ve toplam yenilenebilir enerji miktarımız 17.087 MWh a ulaşmıştır. Siemens ile Burda Portföyünde enerji etüdü çalışması tamamlanmış ve rapor alınmıştır. ISO 46001 için süreç, sertifikalara 2026'da almak üzere tüm AVM'lerde başlatılmıştır.
Yönetişim	Sürdürülebilirlik Yönetimi Zafiyeti	Sürdürülebilirlik alanında çalışmaların dağınık ilerlemesi/ ilerleyememesi. Sürdürülebilirlik ve ESG raporlamasında veri tutarsızlığı, metodolojik eksiklik veya yetersiz şeffaflık nedeniyle güvenilirliğin zedelenmesi ve yeşil yıkama algısı oluşması.	9	3x3	Sürdürülebilirlik departman yapısının kurulması GRI gibi uluslararası standartlara uygun raporlama yapmak; mevcut ISO ve LEED sertifikalarıyla güvenilirliği doğrulamak, devam eden sertifikasyon süreçleriyle bu güvenceyi güçlendirmek ve sürdürülebilirlik raporlarını bağımsız güvence denetimlerinden geçirmek.	2025 yılı sonu itibarıyla sürdürülebilirlik departmanı kurulmuş ve süreç sahipliğini almıştır. 2025 raporu için temel ve en kritik göstergelere sınırlı güvence alınmasına karar verilmiştir.
Dış Etkenler	Doğal Afetler (İst. Depremi Odağı Öncelikli)	Doğal afetlere hazırlık seviyesinin yetersiz kalması nedeniyle çalışan güvenliği, varlık bütünlüğü ve operasyon sürekliliğinin riske girmesi. Afetler öncesi birlikte hareket etme kültürünün geliştirilememesi.	8	2x4	Çalışma arkadaşlarımızın bilinçlendirilmesi ve bireysel hazırlığı: 2025 yılında aldırılan aile afet planı eğitiminin (bireysel aksiyon planlarının takibi, motive edilmesi). Kriz yönetim yapısının aktif tutulması . Bina bazlı analizlerin ve binalarda yapılabilecek performans iyileştirmelerin sonuçlandırılması. Çeşitlendirilmiş tatbikatların periyodik hale getirilmesi. Sektör derneklerinde aktif ve paylaşımcı rol alma.	Aile afet planı eğitimi tüm lokasyonlarda yüzyüze ve uygulamalı olarak yapılmıştır. Toplam 201 kişi katılmış ve memnuniyet oranı 3,96/5 olmuştur. Bina bazlı kontroller devam etmiş, 17 Burda Projesi'nde performans iyileştirmesi tamamlanmıştır. Tüm AVM'lerimiz 2000 yılı sonrası yapıldığı ve Balkar Müh. imzalı olduğu için Balkar'dan tasarım kriterleri ve ait olduğu Deprem Yönetmeliği'ni açıklayan özet rapor da ayrıca talep edilmiştir. Çeşitlendirilmiş (deprem tatbikati) planı hedeflendiği şekilde gerçekleştirilememiştir. AYD Afet Hazırlık ve Yönetim Komitesi'den ilk çalıştay olan "önce can güvenliği" konulu çalıştay içerik planlaması, moderasyon ve ev sahipliği tarafımızca üstlenilmiştir.

Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için Çevresel Etki

İlham Veren ve Topluma Duyarlı Kültür

Çevik Yönetişim

Ekler



İlham Veren ve Topluma Duyarlı Kültür

Esas Gayrimenkul'de ilham verme, insanı merkeze alan, güvenli ve kapsayıcı bir çalışma ve yaşam kültürünün temel unsuru olarak ele alınmaktadır. Bu çerçevede şirket değerleriyle uyumlu biçimde; çalışma arkadaşlarımız, kiracı iş ortaklarımız, ziyaretçilerimiz, yatırımcı iş ortaklarımız ve yerel toplulukları kapsayan bir etki alanı tanımlanmaktadır.

Bu stratejik odak alanı kapsamında;

İnsan, Kültür ve Çalışan Deneyimi ile İş Sağlığı ve Güvenliği başlıkları; çalışma arkadaşlarımız ve kiracı iş ortakları için güvenli ve kapsayıcı bir çalışma ortamının oluşturulmasına yöneliktir.

Toplumsal Etki ve Kapsayıcılık ana başlığı ise faaliyet gösterilen mekânlarda ziyaretçiler ve yerel topluluklar için eşit ve erişilebilir bir deneyimin sunulmasını kapsamaktadır.

Söz konusu öncelikli konular, insan deneyimini merkeze alan sürdürülebilirlik yaklaşımının uygulama alanlarını oluşturmaktadır.

İlişkili Sürdürülebilirlik Kalkınma Amaçları (SKA)



İnsan Kültür ve Çalışan Deneyimi

Esas Gayrimenkul'de İnsan, Kültür ve Çalışan Deneyimi; Güvenilirlik, İlham Vermek, Çeviklik ve Topluma Duyarlılık değerleri üzerine yapılandırılmıştır. İnsan ve Kültür süreçleri, kurumsal değerler, kapsayıcı kültür anlayışı ve birlikte başarıma ilkeleri çerçevesinde yürütülmektedir. Çalışma arkadaşlarımızın iyi olma hâlini, gelişimini ve psikolojik güvenliğini destekleyen uygulamalar, yönetim yapısının ayrılmaz bir parçası olarak ele alınmaktadır.

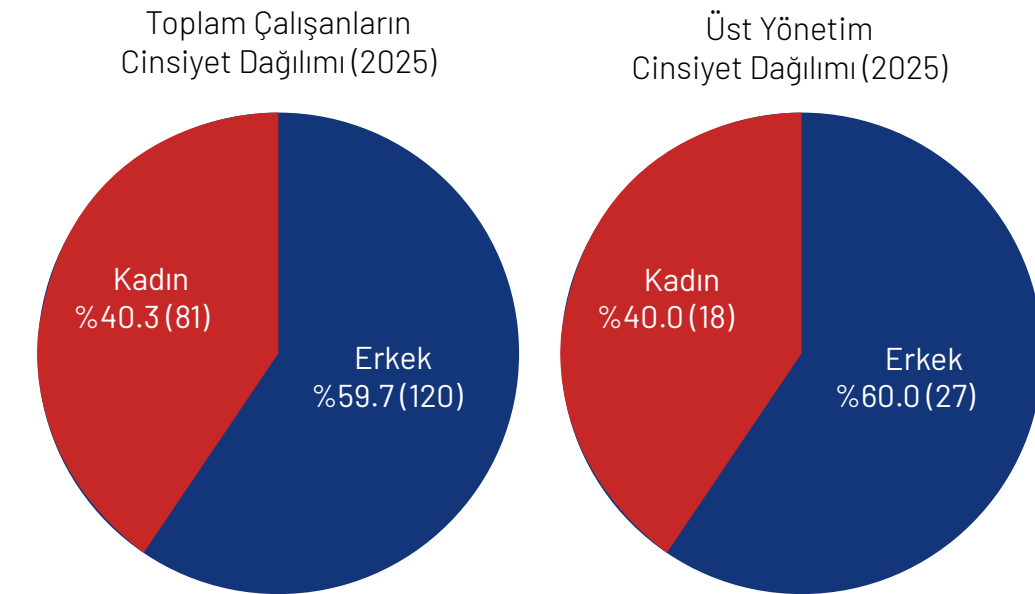
Bu çerçevede toplumsal cinsiyet eşitliği, çeşitlilik ve fırsat eşitliği ilkeleri uluslararası normlar ve kurumsal politikalarla güçlendirilmektedir. Çalışma arkadaşlarımızla temas edilen tüm alanlarda #Birlikteyiz ve #SeninleBirlikte söylemlerinin temsil ettiği güven, bağlılık ve dayanışma kültürünün kurumsal uygulamalara yansıtılması esas alınmaktadır.

2023 yılından bu yana Türkiye'nin En İyi İşverenleri arasında yer alarak bu yıl da sürdürülebilir şekilde aldığımız ödülle tescillendi. 2025 yılında Great Place to Work® tarafından gerçekleştirilen çalışma arkadaşlarımızın anket sonucuna vermiş oldukları yanıtlar doğrultusunda değerlendirme sonucunda Best Workplaces Türkiye 2025 listesinde yer alınmıştır.

Aynı zamanda bu yıl İnsan ve Kültür Lideri, Great Place to Work® Türkiye tarafından düzenlenen Best People & Culture Leaders programında Gold kategoride ödüle layık görülmesi, kurumun insan ve kültür uygulamalarına yönelik liderlik yaklaşımının bağımsız bir değerlendirme çerçevesinde ele alındığını göstermektedir. İnsan ve Kültür vizyonu, çalışma arkadaşlarımızın aidiyet duyduğu, anlam bulduğu ve güvenle parçası olmak isteyeceği kalıcı ve kapsayıcı bir kurum kültürünün güçlendirilmesidir.

Fırsat Eşitliği ve Çeşitlilik

Farklılıkların değer gördüğü ve tüm çalışma arkadaşlarımızın eşit fırsatlara erişebildiği bir çalışma ortamı, kurumsal kültürün temel unsurları arasında yer almaktadır. Çeşitlilik, eşitlik ve kapsayıcılık (DEI), insan yönetimi süreçlerinin ayrılmaz bir parçası olarak ele alınmakta; işe alım, gelişim ve liderlik süreçlerinde adil ve şeffaf uygulamalar esas alınmaktadır. Çalışma arkadaşlarımızın potansiyelini ortaya koyabildiği kapsayıcı yapı, sürdürülebilir başarının önemli bileşenlerinden biri olarak değerlendirilmektedir.



Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için Çevresel Etki

İlham Veren ve Topluma Duyarlı Kültür

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU

Kadın çalışma arkadaşlarımızın iş gücüne katılımı ve karar alma süreçlerindeki temsili desteklenmektedir. İmzacısı olunan Birleşmiş Milletler Kadının Güçlenmesi Prensipleri (WEPs) doğrultusunda hareket edilmekte; bu alandaki ilerleme ölçülebilir göstergeler üzerinden izlenmektedir. Ayrıca aynı pozisyondaki kadın ve erkek çalışma arkadaşlarımız için Eşit İşe Eşit Ücret politikası uygulanmakta; ücretlendirme ve yan haklar süreçleri cinsiyet temelli ayrımcılığa izin vermeyecek şekilde yürütülmektedir.

2025 yıl sonu itibarıyla toplam çalışma arkadaşlarımızın %40,3'ü kadınlardan oluşurken, üst yönetim kademesinde kadın oranı %40 seviyesine ulaşmıştır. Bu dağılım, organizasyon genelindeki kadın temsili ile karar alma mekanizmalarındaki temsil arasında dengeli bir yapı kurulmasına yönelik yaklaşımı yansıtmaktadır.

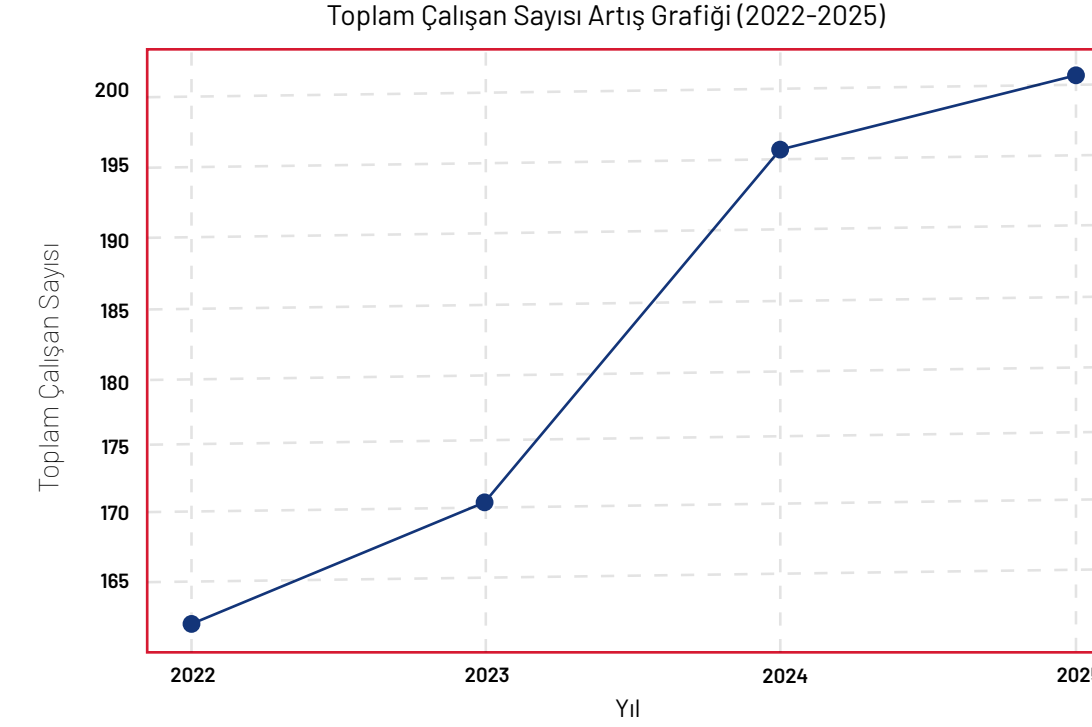
Yıl boyunca kapsayıcılık kültürünü desteklemeye yönelik uygulamalar sürdürülmüştür. Yanındayız Derneği iş birliğiyle yeni işe başlayan tüm çalışma arkadaşlarımıza yönelik TCE 101 eğitimleri gerçekleştirilmiş; "Nöbetteyiz" ve "Kadın Erkek Eşittir Nokta" farkındalık çalışmalarına katılım sağlanmıştır.

Eğitim Komitesi çalışmaları sürdürülerek eşitlik ilkelerinin kurumsal uygulamalara yansıtılması desteklenmiştir. Sabancı Üniversitesi ve TÜSİAD iş birliğiyle yürütülen BADV - İş Dünyası Şiddete Karşı Projesi'ne katılım sağlanmış; AVM'ler ve Kavacık Ofis'ten oluşturulan ekiplerle Çalışan Güvenliği, Koruma ve Şiddeti Önleme Politikası taslak çalışmaları tamamlanmıştır. Politikanın 2026 yılının ilk günlerinde yayımlanması ve tüm çalışma arkadaşlarımızın erişebileceği iç iletişim platformuna eklenmesi planlanmaktadır.

Sosyal etki çalışmaları, kurum içi uygulamalarla sınırlı tutulmamaktadır. 2025 yılı boyunca 14 farklı sivil toplum kuruluşu ile iş birliği gerçekleştirilmiş ve sosyal etki alanında yürütülen çalışmalar genişletilmiştir. Şevket Sabancı vizyonu ile yürütülen İlk Fırsat Programı'na kurumsal sponsorluk desteği sürdürülmüş, iki gence yıl boyunca mentorluk sağlanmıştır. Hâlihazırda organizasyon bünyesinde üç İlk Fırsat mezununun istihdam edilmesi, fırsat eşitliğine yönelik uygulamaların somut çıktılar ürettiğini göstermektedir.

ilkfırsat
ŞEVKET SABANCI VİZYONUyla

Yetenek Yönetimi



Esas Gayrimenkul'de yetenek yönetimi, insan kaynağı planlamasının ötesinde; kurumsal sürdürülebilirliğin desteklenmesinde kritik rol oynayan bir yönetim alanı olarak ele alınmaktadır. Organizasyonel büyüme, sistematik performans yönetimi ve sürekli gelişim uygulamalarıyla yapılandırılmıştır.

2022-2025 döneminde toplam çalışma arkadaşlarımızın sayısı 165'ten 201'e yükselmiştir. 2025 yılında çalışan devir oranı %12 seviyesinde dengede kalmıştır. Bu görünüm, büyüyen organizasyon yapısı içerisinde istikrarlı bir insan kaynağı yönetimini yansıtmaktadır.

Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için Çevresel Etki

İlham Veren ve Topluma Duyarlı Kültür

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU

Performans ve yetkinlik değerlendirme sistemi 2024 yılından itibaren tüm organizasyona yaygınlaştırılmıştır. 2022 yılında 91 çalışma arkadaşımız yetkinlik değerlendirme sürecine dâhil edilirken, 2025 yılında bu sayı 188'e ulaşmıştır. Performans değerlendirme sürecine katılım oranı aynı dönemde %46'dan %95 seviyesine yükselmiştir. 2025 yılında gelişim gündemimize yeni dahil ettiğimiz ve stratejik öncelik olarak konumlandığımız "Teknolojik Yetkinlik ve Dijital Okuryazarlık" ile "Sürdürülebilirlik Yönetimi ve Etik Sorumluluk" başlıklarında toplam 200 çalışma arkadaşımız yetkinlik değerlendirilmesine tabi tutulmuştur. İlk kez yetkinlik değerlendirme sistemine entegre edilen bu alanlar, sürdürülebilirlik yönetişiminin organizasyon genelinde yapılandırılmasına önemli katkı sağlamıştır.

Çalışan Gelişimi

Eğitim ve gelişim, İnsan ve Kültür'ün temel yapı taşları arasında konumlandırılmaktadır. İnsan ve Kültür İş Ortaklarımız, çalışma arkadaşlarımızın Gelişim Planları'nda yer alan eğitim ve gelişim ihtiyaçlarını düzenli olarak takip etmektedir. Aynı yıl içerisinde aksiyon alınması gereken başlıklar, ilgili çalışma arkadaşımız ve üst yöneticisi ile değerlendirilerek somut gelişim adımlarına dönüştürülmekte ve planlanan çalışmalar yıl içinde tamamlanmaktadır. Bu yapı sayesinde gelişim süreçleri yalnızca planlama aşamasında kalmamakta, ölçülebilir ve zamanında hayata geçirilen uygulamalarla desteklenmektedir.

Gelişim yaklaşımımızda tek bir öğrenme modeli benimsenmemekte; farklı öğrenme stillerine ve iş ihtiyaçlarına uyum sağlayacak şekilde çeşitlendirilmiş eğitim çözümleri sunulmaktadır. Bu kapsamda sınıf içi eğitimler, online programlar ve hibrit uygulamalar ile erişilebilir, esnek ve kapsayıcı bir öğrenme ekosistemi oluşturulmaktadır. Son üç yıllık dönemde toplam eğitim saatleri 2023'te 4.761 saatten 2025'te 8.403 saate yükselmiş ve yaklaşık %76 oranında artış kaydedilmiştir. Özellikle 2025 yılında gerçekleşen 2.855 saatlik yıllık artış, çalışma arkadaşlarımızın yetkinliklerinin güçlendirilmesine ve değişen iş ihtiyaçlarına uyum sağlanmasına yönelik yatırımların istikrarlı biçimde artırıldığını ortaya koymaktadır.

Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için Çevresel Etki

İlham Veren ve Topluma Duyarlı Kültür

Çevik Yönetişim

Ekler

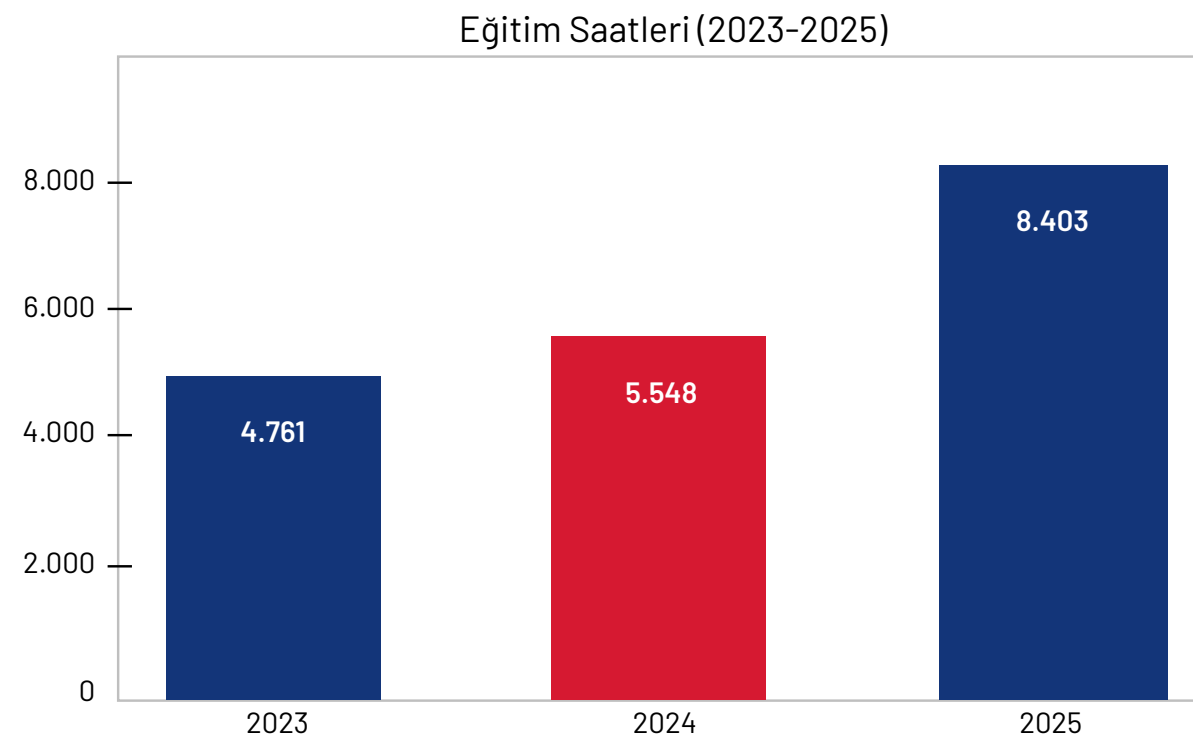


ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU

2025 yılında kişisel gelişim ve yetkinlik eğitimleri kapsamında çalışma arkadaşlarımızın gelişimine düzenli ve planlı bir yatırım yapılmıştır. Bu doğrultuda beyaz yaka çalışma arkadaşlarımız kişi başı ortalama 12,9 saat, mavi yaka çalışma arkadaşlarımız ise ortalama 9,3 saat eğitim alarak yetkinliklerini güçlendirme fırsatı bulmuştur. Liderlik gelişimini stratejik öncelikler arasında konumlandırarak, Yönetici Gelişim Programlarına 94 kişi katılmış; liderlik yetkinliklerini güçlendirmeye yönelik toplam 906 saat eğitim gerçekleştirilmiştir. 2025'te eğitim ve gelişim faaliyetleri için toplam 48 bin Euro yatırım yapılarak, sürdürülebilir yetenek yönetimi yaklaşımımız somut kaynaklarla desteklenmiştir.

Çalışan sağlığı ve güvenliği, sürdürülebilirlik yaklaşımının temel önceliklerinden biridir. Güvenli çalışma ortamları oluşturmayı yalnızca yasal bir gerekliliğin ötesinde kurumsal sorumluluğumuzun ayrılmaz bir parçası olarak görmektedir. İş sağlığı ve güvenliği ile acil durum eğitimleri planlı ve düzenli bir program kapsamında yürütülmüş; beyaz ve mavi yaka çalışma arkadaşlarımız için toplam 1.990 saatin üzerinde güvenlik ve afet eğitimi verilmiştir.

#Birlikteyiz çerçevesinde, öğrenmeyi, gelişimi ve karşılıklı destek kültürünü teşvik eden bir çalışma ortamı oluşturulmaktadır. Bu kapsamda, çalışma arkadaşlarının potansiyellerini ortaya koyabildikleri ve güvenle gelişebildikleri bir kurum kültürünün sürekliliği desteklenmektedir.



Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için Çevresel Etki

İlham Veren ve Topluma Duyarlı Kültür

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU



Genç Yetenekler ve Gelecek İş Gücü

Geleceğin iş dünyasında; teknolojiyle uyumlu, analitik düşünebilen ve öğrenme çevikliği yüksek yetkinlikler öne çıkmaktadır. Dünya Ekonomik Forumu'nun Future of Jobs raporunda da analitik düşünme, dijital okuryazarlık ve öğrenme çevikliği önümüzdeki dönemin temel becerileri arasında gösterilmektedir. Bu çerçevede genç yetenekler, yalnızca potansiyel bir işe alım kaynağı olarak değil, uzun vadeli yetkinlik gelişiminin önemli bir bileşeni olarak ele alınmaktadır.

Üniversiteler ve sivil toplum kuruluşlarıyla yürütülen iş birlikleri kapsamında, 20 farklı üniversiteden 500'ün üzerinde öğrenciye ulaşılmıştır. İnsan ve Kültür ekibi kariyer söyleşileri ve üniversite buluşmaları aracılığıyla gençlerle doğrudan temas kurarken; Sürdürülebilirlik ekibi METAHack Sustainathon gibi tematik etkinliklerde yer alarak sürdürülebilirlik ve dijital dönüşüm odaklı fikir alışverişine katkı sağlamıştır.

2025 yılında 69 üniversite öğrencisine yönelik mülakat simülasyonu gerçekleştirilmiş; bu çalışmalarla kariyer hazırlık süreçlerinin desteklenmesi hedeflenmiştir. Staj programı yapılandırılmış bir öğrenme deneyimi olarak kurgulanmış ve yıl içinde üç stajyer istihdam edilmiştir.

Genç yetenek deneyimi ölçülebilir göstergeler üzerinden izlenmektedir.

- 2025 yılında işe alım süreci memnuniyet oranı %85, işe uyum (onboarding) memnuniyet oranı %78 olarak gerçekleşmiştir.
- Yeni katılan çalışanların yol arkadaşı memnuniyet puanı ise %96 seviyesinde ölçülmüştür.

Bu göstergeler, genç yeteneklerin organizasyona uyum sürecinin planlı ve destekleyici uygulamalarla yönetildiğine işaret etmektedir.

Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte
Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

*Güvenilir Bir Gelecek için
Çevresel Etki*

**İlham Veren ve Topluma
Duyarlı Kültür**

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU

Çalışma Arkadaşlarımızla Diyalog

Esas Gayrimenkul'de diyalog, farklı temas kanalları üzerinden sürdürülen bir iletişim süreci olarak ele alınmaktadır. Çalışma arkadaşlarıyla iletişim; liderlik erişilebilirliği, düzenli geri bildirim mekanizmaları, sosyal etkileşim alanları ve gelişim platformları aracılığıyla yürütülmektedir.

Liderlikle doğrudan temas kapsamında, CEO ile Kahve Sohbetleri, CEO ile Salı Sofrası ve yıl boyunca gerçekleştirilen saha ziyaretleri aracılığıyla çalışma arkadaşlarımızla doğrudan iletişim kurulmaktadır. "Esaslılar Anlatıyor" iletişim çalışmaları ve düzenli iş sonuçları paylaşımlarıyla kurum içi bilgilendirme desteklenmektedir.

#Birlikteyiz çerçevesinde; fiziksel buluşmalardan dijital geri bildirim kanallarına uzanan bu yapı ile çalışanların kurumsal yaşama katılımı farklı temas noktaları üzerinden desteklenmektedir.

2025 yılında diyalog ve katılım kapsamında aşağıdaki uygulamalar hayata geçirilmiştir:

- CEO ile Kahve Sohbetleri
 - CEO ile Salı Sofrası
 - Saha Ziyaretleri
- Odak Grup Çalışmaları
- Yaza Merhaba Organizasyonu
 - Happy Hour Etkinlikleri
 - Sağlıklı Atıştırmalık Günleri
 - Lunch & Learn Buluşmaları
 - Kariyer Danışmanlığı
- #Birlikteyiz Çalışan Deneyimi Bülteni
 - İş Öncelikleri ve Strateji Değerlendirmesi
- NPS (Çalışan Net Tavsiye Skoru) anketi
 - Bireysel Öneri Sistemi
- Online Geri Bildirim Alma / Verme Platformu
- Sürekli Gelişim Platformu

Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için Çevresel Etki

İlham Veren ve Topluma Duyarlı Kültür

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU

Çalışan Deneyimi ve Kurumsal Esenlik

Kurumsal esenlik, çalışma arkadaşlarımızın iş ve yaşam dengesini desteklemeye yönelik yapılandırılmış bir çerçeve kapsamında ele alınmaktadır. #SeninleBirlikteYiyiz Kurumsal Zindelik Programı, 2025 yılında da fiziksel, zihinsel ve sosyal iyilik hâline odaklanan uygulamalarla sürdürülmüştür.

2023 yılından bu yana program kapsamında çalışma arkadaşlarımıza ve aile bireylerine yönelik, 7/24 erişilebilir Çalışan Destek Hattı üzerinden danışmanlık hizmetleri sunulmaktadır. Tıbbi danışmanlık, psikolojik destek, mali ve hukuki danışmanlık, veteriner danışmanlığı, teknolojik rehberlik, yeni doğan danışmanlığı, sağlıklı beslenme ile bahçe ve bitki danışmanlığı bu kapsamda sunulan destek başlıkları arasında yer almaktadır.

2025 yılında AVITA Çalışan Destek Hattı kapsamında 50 çağrı alınmış, 27 dosya açılmıştır. Çalışan sayısına göre kullanım oranı %13 olarak gerçekleşmiştir. Kullanıcıların %81'i kadın, %19'u erkek çalışma arkadaşlarından oluşmuştur. Medline Acil Sağlık Hizmeti kapsamında ise 15 dosya açılmış; kullanım oranı %7 seviyesinde ölçülmüştür. Programın yıl sonu memnuniyet oranı %70,6 olarak gerçekleşmiştir. Bu gösterge, kurumsal zindelik uygulamalarının çalışan deneyimi ve bağlılığı ile ilişkili sonuçlarını izlemeye yönelik bir referans niteliği taşımaktadır.



Çalışan deneyimini desteklemek amacıyla uzaktan yaz modeli, esnek çalışma saatleri ve hibrit çalışma, doğum günü izni, esenlik izni gibi uygulamalar devam ettirilmiştir. Bu uygulamalar sayesinde çalışma arkadaşlarımızın iş-yaşam dengelerinin güçlendirilmesi, farklı ihtiyaç ve yaşam koşullarına uyum sağlanması ve sürdürülebilir bir çalışma kültürünün desteklenmesi hedeflenmektedir.

Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte
Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

*Güvenilir Bir Gelecek için
Çevresel Etki*

**İlham Veren ve Topluma
Duyarlı Kültür**

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU

İş Sağlığı ve Güvenliği

İş sağlığı ve güvenliği, operasyonel süreklilik ve kurumsal sorumluluk kapsamında ele alınmaktadır. AVM yönetimi ve saha operasyonlarının dinamik yapısı doğrultusunda riskler tanımlama, değerlendirme ve önleme esaslarına göre yönetilmekte; güvenli çalışma kültürü merkez ofis ve işletmeler genelinde planlı, periyodik ve izlenebilir uygulamalar ile yaygınlaştırılmaktadır. Bu yaklaşım doğrultusunda, ISO 45001 İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetim Sistemi Belgesi'ni 2026 yılında almayı hedeflemekte, bu kapsamda gerekli hazırlık ve uyum çalışmalarını 2025 yılı itibarıyla başlatılmıştır.

İSG yönetim yapısı, yılda dört kez gerçekleştirilen İSG Kurul Toplantıları ile desteklenmektedir. İşveren Temsilcisi, Çalışma İlişkileri ve Ücretlendirme Yöneticisi, İSG Uzmanı, işyeri hekimi, bina yöneticileri ve çalışan temsilcilerinin katılımıyla yürütülen toplantılarda saha gözetim raporları kapsamında risk değerlendirmeleri, iyileştirme alanları ve önleyici aksiyonlar düzenli olarak ele alınmaktadır.

2025 yılında iş sağlığı ve güvenliği eğitimleri kapsamında beyaz yaka çalışma arkadaşlarımız için toplam 844 saat, mavi yaka çalışma arkadaşlarımız için 378 saat eğitim gerçekleştirilmiştir. Kişi başı ortalama eğitim süresi beyaz yakada 11,7 saat, mavi yakada 10,8 saat olarak ölçülmüştür. Acil durum ve temel afet hazırlıkları kapsamında beyaz yaka çalışma arkadaşlarımıza 397 saat, mavi yaka çalışma arkadaşlarımıza 371 saat eğitim verilmiştir. 2025 yılı genelinde toplam 1.990 saatin üzerinde güvenlik ve afet eğitimi sağlanmıştır.

İş Sağlığı ve Güvenliği Performans Göstergeleri (2024–2025)

Gösterge	2024	2025
Toplam Çalışan Sayısı	196	201
Ölümcül Vaka Sayısı	0	0
Toplam Kaydedilebilir İş Kazası Sayısı	4	1
Kayıp İş Günü Sayısı	5	10

Sıfır kaza hedefi kapsamında, iş sağlığı ve güvenliği riskleri tanımlama, değerlendirme ve kontrol tedbirleri esas alınarak yönetilmekte; iş sağlığı ve güvenliği uygulamaları düzenli izleme, raporlama ve iyileştirme süreçleri ile desteklenmektedir. 2026 yılında ISO 45001 belgesini almak hedefi ile hazırlıklar başlamıştır.

Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte
Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için
Çevresel Etki

**İlham Veren ve Topluma
Duyarlı Kültür**

Çevik Yönetişim

Ekler



Toplumsal Etki ve Kapsayıcılık

Türkiye’de alışveriş merkezleri yılda yaklaşık 2,5 milyar ziyaretçi ağırlamakta; sektör genelinde doğrudan 600 bin, dolaylı olarak ise 2,1 milyon kişiye istihdam sağlanmaktadır. Bu büyüklük, alışveriş merkezlerinin ticari işlevlerinin ötesinde, yoğun sosyal temas ve etkileşim alanları olarak konumlanmasına neden olmaktadır.

Esas Gayrimenkul, faaliyet gösterdiği 7 şehirde yıllık yaklaşık 40 milyon ziyaretçi hacmiyle yürüttüğü operasyonlar kapsamında, faaliyetlerinin yerel sosyal bağlam üzerindeki etkilerini dikkate almayı; yerel ihtiyaç ve önceliklerin belirlenmesine imkân veren uygulamaları geliştirmeyi kurumsal yönetim yaklaşımının bir parçası olarak ele almaktadır. Her bir alışveriş merkezi, perakende işlevinin yanı sıra yerel üreticiler, kadın girişimciler, gençler, çocuklar ve sivil toplum kuruluşları için bir buluşma ve değer üretim alanı olarak ele alınmaktadır.

Toplumsal etki, kapsayıcılığı güçlendiren uygulamalar, yerel kalkınmayı destekleyen iş birlikleri ve uzun vadeli sosyal değer projeleri üzerinden yapılandırılmaktadır. Bu çerçevede, her şehir için kendi bağlamına duyarlı, ölçülebilir ve sürdürülebilir etki modellerinin geliştirilmesi hedeflenmektedir.



Sosyal Değer @Work

Esas Gayrimenkul’de insan odaklı sürdürülebilirlik anlayışı çerçevesinde sosyal değer ve sosyal etki yaratımı, kurum kültürü ve iş yapış biçimlerinin bir parçası olarak ele alınmaktadır. Bu kapsamda hayata geçirilen Sosyal Değer @Work programı, çalışma arkadaşlarımızın sosyal sürdürülebilirlik, çeşitlilik, eşitlik ve kapsayıcılık ilkeleri doğrultusunda sorumluluk üstlendiği, çözüm geliştirdiği ve etki ürettiği bütüncül bir öğrenme ve uygulama modeli olarak kurgulanmıştır.

Yanımdayız Derneği iş birliğiyle yürütülen program, 2025 yılında Türkiye genelindeki Tüm AVM’lerde sürdürülebilirlik komiteleri içerisinde görev yapan 35 çalışma arkadaşımızın katılımıyla hayata geçirilmiştir. Dört ay süren program kapsamında sürdürülebilirlik temalı bir açılış paneli ve ardından on modülden oluşan yapılandırılmış hibrit öğrenme süreci yürütülmüş; ekiplerin sosyal sürdürülebilirlik alanındaki farkındalık, yetkinlik ve motivasyon düzeyleri desteklenmiştir. Eğitim ve tasarım sürecinin tamamlanmasının ardından katılımcılar, Ustaların Karışımı Ekibi ve Değnekçiler Ekibi olmak üzere iki çalışma grubuna ayrılmıştır.



Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte
Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

*Güvenilir Bir Gelecek için
Çevresel Etki*

**İlham Veren ve Topluma
Duyarlı Kültür**

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU



Ustaların Karışımı Ekibi: "Küllerinden Değil Köklerinden Büyütelim!"

01 Burda, 14 Burda, 39 Burda ve 67 Burda AVM ekiplerinin ortak çalışmasıyla hayata geçirilen proje; çevresel farkındalık, çocuk ve genç odaklı öğrenme, yerel topluluklarla etkileşim ve gönüllülük temelli katılımı bir araya getiren çok boyutlu bir sosyal etki modeli olarak tasarlanmıştır.

Proje kapsamında:

- Karataş, At Yalısı, Zonguldak Kent Ormanı ve Sakızköy Korusu olmak üzere dört farklı lokasyonda çevre temizliği organizasyonları düzenlendi,
- 222 gönüllü doğrudan sürece dahil edildi,
- Toplam 703,5 kg atık toplanarak bertaraf sürecine yönlendirildi.

Çevre temizliği çalışmalarına ek olarak film gösterimleri, sahne etkinlikleri, atölyeler ve çocuklara yönelik farkındalık çalışmalarlarıyla farklı yaş gruplarından yaklaşık 4.800 kişiye doğrudan ulaşılmıştır. Bu kapsamda 1.861 çocuk, doğa bilinci, döngüsellik ve çevresel sorumluluk temalarıyla buluşturulmuş; 250 adet tohum ve fidan paylaşımıyla doğayla kurulan bağ somut deneyimlerle desteklenmiştir.



Değnekçiler Ekibi: "Bir Damla Yağ, Bir Okyanus Fark Yaratır"

10 Burda, 17 Burda ve 41 Burda AVM ekipleri tarafından geliştirilen proje kapsamında atık yağların çevresel etkilerine dikkat çekilmesi, bireysel farkındalığın artırılması ve uzun vadede döngüsel bir toplama ve dönüşüm modelinin oluşturulması hedeflenmiştir. Uygulama sürecinde hedeflenen ölçekte ve süreklilikte nicel çıktılara ulaşılamamıştır. Bununla birlikte elde edilen deneyim, sosyal etki üretiminde davranış değişikliğinin zaman, tekrar ve güçlü paydaş katılımı gerektirdiğini ortaya koymuştur. Bu doğrultuda, projenin sonraki dönemlerinde etki gücünü artırmaya yönelik uygulama tasarımı, iletişim araçları ve paydaş katılım modeli yeniden ele alınmaktadır.



Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için Çevresel Etki

İlham Veren ve Topluma Duyarlı Kültür

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU



İyilik Burda: İzlenebilir Sosyal Etki Uygulaması

İyilik Burda, Esas Gayrimenkul tarafından geliştirilen bir sosyal etki uygulamasıdır. Proje kapsamında kullanılabilir durumdaki giysi ve tekstil ürünleri yeniden değerlendirilerek ihtiyaç sahiplerine ulaştırılmakta, bu yolla hem giyim ürünlerine erişim desteklenmekte hem de tekstil atıklarının azaltılmasına yönelik bir uygulama yürütülmektedir. Uygulama ilk olarak, 2022 yılında 67 Burda AVM'de hayata geçirilmiştir ve yıllar içinde devam etmektedir.

Yıl	Ulaşılan İhtiyaç Sahibi	Dağıtılan Kıyafet Sayısı
2022	500	700
2023(*)	1.200	1.800
2024	500	750
2025	300	450
Toplam (2022-2025)	2.500	3.700



2022-2025 döneminde toplam 2.500 ihtiyaç sahibine ulaşılmış, 3.700 adet giysi yeniden kullanıma kazandırılmıştır. 2023 yılında gözlemlenen artış, 6 Şubat depremleri sonrasında ortaya çıkan ilave ihtiyaçlarla ilişkilidir. 2025 yılında kaydedilen görece düşüş, uygulamanın erişim mekanizmaları, bağış hacmi ve operasyonel süreçler çerçevesinde değerlendirilmekte; bu kapsamda uygulamanın etkinliğini artırmaya yönelik iyileştirici seçenekler ilgili birimler tarafından ele alınmaktadır.

Proje, ziyaretçilerden sağlanan bağışlara dayalı olarak yürütülmekte olup, bağış yapan ziyaretçilere Shopla uygulaması üzerinden ShopPara tanımlaması yapılmaktadır. Uygulama kapsamında elde edilen çıktılar, yıllar itibarıyla izlenebilir şekilde kaydedilmekte ve raporlanmaktadır.

Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte
Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için
Çevresel Etki

**İlham Veren ve Topluma
Duyarlı Kültür**

Çevik Yönetişim

Ekler



Sektörel İş Birlikleri Örnekleri

Esas Gayrimenkul, iş dünyasının ve sektörün sürdürülebilirlik kapasitesinin güçlendirilmesine yönelik başta Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği (AYD) olmak üzere çeşitli derneklerdeki çalışmalara katkı sunmakta; enerji verimliliği, afet hazırlığı, insan ve kültür, finansal dayanıklılık ve sürdürülebilirlik başlıklarında düzenlenen buluşmalara ev sahipliği yapmaktadır. 2025 yılında gerçekleştirilen çalıştay ve toplantılar, sektör paydaşları arasında bilgi paylaşımını, ortak öğrenmeyi ve kapsayıcı diyalog ortamını desteklemiştir.

AVM'ler için Sürdürülebilir Enerji Çözümleri Çalıştay – 10 Mart 2025 :

AYD Sürdürülebilirlik Komitesi kapsamında, Esas Gayrimenkul ev sahipliğinde “Net Sıfır Hedefine Doğru: AVM'ler İçin Sürdürülebilir Enerji Çözümleri” çalıştay düzenlenmiştir. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı tarafından enerji verimliliği teşviklerine ilişkin bilgi paylaşılmış; AVM Sürdürülebilirlik ve Enerji Endeksi sunulmuş ve enerji verimliliği ile GES uygulamalarına yönelik grup çalışmaları yürütülmüştür.

İnsan ve Kültür Buluşmaları – 26 Mart 2025 :

AYD İnsan ve Kültür Buluşmalarının ilk etkinliği, Esas Gayrimenkul ev sahipliğinde gerçekleştirilmiştir. Etkinlikte liderlik, çalışan deneyimi, gelişim ve çeviklik konuları ele alınmış; sektörde insan odaklı yönetim yaklaşımlarına ilişkin iyi uygulama örnekleri paylaşılmış, katılımcılarla görüş alışverişi yapılmıştır.

Finans Yöneticileri Buluşması – 15 Mayıs 2025 :

Esas Gayrimenkul ev sahipliğinde gerçekleştirilen buluşmada, 2025 ilk çeyrek ekonomik görünümü değerlendirilmiş; AVM sektöründeki finansal konular ve çözüm önerileri tartışılmıştır.

Deprem Odaklı Hazırlık Çalıştay – 19 Haziran 2025 :

AYD Afet Yardım ve Hazırlık Komitesi tarafından Esas Gayrimenkul ev sahipliğinde düzenlenen çalıştayda, 6 Şubat 2023 depremlerinin ardından edinilen saha deneyimleri temelinde can güvenliği, kriz yönetimi, hukuki süreçler ve teknolojik çözümler değerlendirilmiştir.

Sürdürülebilirlik Çalıştay – 2 Temmuz 2025 :

AYD Sürdürülebilirlik Komitesi kapsamında düzenlenen çalıştayda, Akademetre tarafından Sürdürülebilirlik ve Enerji Endeksi'nin yeni ekranı tanıtılmış; etkinlik “AVM'lerde sera gazı kaynakları ve azaltım yöntemleri” konulu interaktif eğitimle tamamlanmıştır.

GreenPoint – 27 Eylül 2025 :

SKD Türkiye tarafından düzenlenen Yerinde Sürdürülebilirlik Buluşması'na ev sahipliği yapılarak, çevresel ve sosyal etki alanındaki çalışmalar katılımcılarla paylaşılmış; farklı sektörlerden sürdürülebilirlik profesyonellerinin katılımıyla “Sürdürülebilirlikte Katılımcı Bakış” başlıklı bir atölye gerçekleştirilmiştir.

Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte
Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

*Güvenilir Bir Gelecek için
Çevresel Etki*

**İlham Veren ve Topluma
Duyarlı Kültür**

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU

AVM'lerde Hayata Geçirilen Sürdürülebilirlik Projeleri

Kategori	Proje Adı	Aktif Dönem	AVM	Temel Çıktı (Özet KPI)	Açıklama
Kültür ve Sanat	Uluslararası Adana Altın Koza Film Festivali Ev Sahipliği	2021-2024	01 Burda	21.878 izleyici	4 yıldır ücretsiz gösterim ve etkinliklere ev sahipliği yapılarak festivale şehir ölçeğinde erişim sağlandı.
	Sabancı Uluslararası Adana Tiyatro Festivali	2025	01 Burda	28 oyun / 5.323 izleyici	Festival kapsamında farklı tiyatro topluluklarının sahnelediği oyunlara ev sahipliği yapıldı.
	41 PatiFest	2025	41 Burda	1.000 katılımcı	Hayvan hakları ve bilinçlendirme temalı etkinlik düzenlendi.
	Türk Mutfağı Haftası Etkinliği	2025	67 Burda	7.000 ziyaretçi	Türk Mutfağı Haftası kapsamında Zonguldak yöresel ürünlerinin sergilenmesi ve ziyaretçilere ikramı gerçekleştirilmiştir. Etkinlikte, Zonguldak Açık Alev Sanatı ustası Tuğsal Gencer'in ürünleri sergilenmiş, Devrek Bastonu'nun tanıtımı yapılmıştır.
	Kozlu Anadolu Lisesi Resim Sergisi	2025	67 Burda	1.000 ziyaretçi	Etkinlik kapsamında genç sanatçıların üretimleri ziyaretçilerle buluşturulmuş, öğrencilerin sanatsal ifade alanları desteklenerek yerel eğitim kurumlarıyla kültürel iş birliği güçlendirilmiştir.
Kadın Girişimciliği ve Yerel Üretim	Eİ Emeği ve Yöresel Ürünler Pazarı	2021-Devam	10 Burda	7 kooperatif / 60+ kadın	Kooperatiflerle geliştirilen iş birliği modeli kapsamında, kiralanabilir bir alan kar amacı güdülmeyen kadın üreticilere tahsis edilmiştir.
	Bolu Köroğlu Kadın Emek Pazarı	2025	14 Burda	3 etkinlik / 80 kadın	Kadın üreticilere stant imkânı sağlandı.
	DAN Dönüşüm Hareketi Alan Tahsisi	2025	17 Burda	30 kadın üretici	Kadın üreticilerin satış için alan tahsis edildi.
	Zeytin Festivali	2025	17 Burda	14 Yerel üretici	Yerel Üreticilere alan tahsis edilerek ekonomik ve kültürel destek verildi.
	Kadın Dayanışma Dernekleri Alan Tahsisi	2021-Devam	17 Burda	20 kadın üretici	Dernek iş birliğiyle kadın üreticilere alan tahsis edildi.
	Yerel Kadın Üreticiler Çarşısı	2025	41 Burda	500 kadın/yıl	Kadın üreticilere satış ve görünürlük alanı sunuldu.
	Lüleburgaz Kent Konseyi Kadın Üreticiler Alan Tahsisi	2025	39 Burda	3 etkinlik / 38 kadın üretici	Lüleburgaz Belediyesi Kent Konseyi Kadın Üreticiler Çalışma Grubu ile iş birliği kapsamında kadın üreticilere ücretsiz alan tahsisi sağlandı.

Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için Çevresel Etki

İlham Veren ve Topluma Duyarlı Kültür

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU

AVM'lerde Hayata Geçirilen Sürdürülebilirlik Projeleri

Kategori	Proje Adı	Aktif Dönem	AVM	Temel Çıktı (Özet KPI)	Açıklama
Toplumsal Farkındalık	İyilik Burda	2025	67 Burda	300 katılımcı / 450 ürün	Ziyaretçilerin temiz ve kullanılabilir tekstil ürünlerini başışlayabildiği "İyilik Burda" alanı yıl boyunca hizmet vermeye devam etmiştir. Toplanan tekstil ürünleri yeniden kullanım ve paylaşım döngüsüne kazandırılarak sosyal fayda yaratılmıştır.
	E-Atık Projesi	2025	Burda Portföyündeki Tüm AVM'ler	459 katılımcı - 458 kg atık geri kazanımı	Elektronik atıklar toplanarak geri dönüşüme kazandırıldı.
	Yeşil Rota	2025	10 Burda, 39 Burda, 17 Burda	150 katılımcı	AVM'ye bisiklet veya elektrikli scooter ile gelen ziyaretçiler teşvik edildi.
	Tarım Burda	2022-2025	41 Burda	300 kg ürün	Geri dönüştürülen alanlarda yetiştirilen ürünler ihtiyaç sahiplerine ulaştırıldı.
	Organik Pazar	2016-2025	41 Burda	9 yıl kesintisiz	Haftalık organik üretici buluşmaları düzenlenmektedir.
	Köy Okullarına Destek	2025	14 Burda	4 okul / 180 öğrenci	Köy okullarından öğrenciler sosyal ve kültürel etkinliklerde ağırlandı.
	Kadına Yönelik Şiddetle Mücadele Farkındalık Alanı	2021-Devam	10 Burda	Çok paydaşlı	STK ve kamu kurumlarına ücretsiz alan tahsisi sağlandı.
	Rotary "Çocuklar Stand Başında"	2025	01 Burda ve 41 Burda	Çok paydaşlı	Döngüsel ekonomi temalı etkinlikte gelirler çocuk yararına bağışlandı.
	Atık Azaltım Haftası Resim Sergisi	2025	39 Burda	54 eser / 24.000 ziyaretçi	Ahmetbey Belediyesi iş birliğiyle iklim değişikliği ve su tasarrufu temalı eserler sergilenerek çocuk ve gençlerde sıfır atık bilinci desteklendi.
	Erozyonla Mücadele Haftası - TEMA İş Birliği	2025	39 Burda	78 çocuk / 128 ziyaretçi	TEMA Vakfı iş birliğiyle Meşe Palamudu Atölyesi ve bilgilendirme standı düzenlenerek çevre farkındalığı artırıldı.
	Akıllı Tavşan Momo Çocuk Etkinliği	2025	17 Burda ve 41 Burda ve 67 Burda	5500 katılımcı	Çocuklara yönelik düzenlenen Akıllı Tavşan Momo etkinliği kapsamında; orman yangınlarına dikkat çekilmesi, ağaçların ve doğanın önemi, fidan dikimi ve çevreyi koruma bilinci temaları eğlenceli ve öğretici içeriklerle aktarılmıştır.
	İklim Kahramanları Çocuk Etkinliği	2025	Burda Portföyündeki Tüm AVM'ler	5000 katılımcı	Gelecek nesillerin çevre bilinci yüksek, sorumluluk sahibi ve doğa dostu bireyler olarak yetiştirilmesine katkı sağlama hedefiyle özel bir proje gerçekleştirildi.

Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için Çevresel Etki

İlham Veren ve Topluma Duyarlı Kültür

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU

Çevik Yönetişim

Esas Gayrimenkul'ün çevik kültür dönüşümünde 2024 yılında tüm çalışma arkadaşlarımızın görüşleriyle ölçülen çeviklik pusulası anketinde saptanan en düşük iki boyut olan "İsraf ve Anti Bürokrasi" puanları, 2025'te Çeviklik Ofisi liderliğinde ve üst yönetim sponsorluğunda yapılan çalışmalar sonucunda yukarıya yönlü olarak değişmiştir. Hala devam eden uygulamalar çevik organizasyon kültürünün güçlendirilmesine önemli katkı sağlamaktadır.

Şeffaflık, dijitalleşme ve çeviklik ilkeleri, kurumsal yönetim yapısının temel unsurları arasında yer almaktadır. İş süreçleri, veri temelli yönetim ilkeleri doğrultusunda yürütülmekte; dijital araçlar ve yapay zekâ destekli çözümler aracılığıyla standartlaştırılmakta ve sadeleştirilmektedir. Bu kapsamda gizlilik ve bilgi güvenliği, tüm uygulamalarda tanımlı standartlar ve kontrol mekanizmaları çerçevesinde ele alınmaktadır.

Bu odak alanı kapsamında, kurumsal yönetim ilkeleri karar alma süreçlerinde esas alınmakta; dijitalleşme ve yapay zekâ çözümleri operasyonel süreçlerde kullanılmaktadır. Karar alma süreçleri, tanımlı performans göstergeleri ve veri temelli analizler üzerinden izlenmekte; uygulamalar portföy genelinde standartlaştırılmış biçimde yürütülmektedir.

İlişkili Sürdürülebilirlik Kalkınma Amaçları (SKA)



Kurumsal Yönetişim

Esas Gayrimenkul'de kurumsal yönetim; sürdürülebilirlik stratejisinin uygulanmasına yönelik çerçeveyi tanımlayan, risk yönetimi ve karar alma süreçlerini kapsayan temel bir yönetim yapısıdır. Sürdürülebilirlik, Yönetim Kurulu gözetiminde ele alınmakta; performans takibi, hedef yönetimi ve risk değerlendirmeleri ilgili komite mekanizmaları aracılığıyla yürütülmektedir. Kurumsal yönetim yapısına, rol ve sorumluluk dağılımına ve komite mekanizmalarına ilişkin detaylı açıklamalar raporun Kurumsal Yönetişim Yapısı bölümünde yer almaktadır.

[Kurumsal Yönetişim yapımız hakkında daha fazla bilgi almak için tıklayınız.](#)

Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte
Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

*Güvenilir Bir Gelecek için
Çevresel Etki*

*İlham Veren ve Topluma
Duyarlı Kültür*

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU

Dijitalleşme ve Yapay Zekâ

Gayrimenkul sektörü, küresel ölçekte veri yoğunluğunun arttığı, karar döngülerinin hızlandığı ve yapay zekâ destekli analitik modellerin rekabet avantajı yarattığı bir dönüşüm sürecinden geçmektedir. Esas Gayrimenkul, bu dönüşümü yalnızca teknolojik bir modernizasyonun ötesinde; iş modelini güçlendiren, yönetim kalitesini artıran ve sürdürülebilir değer yaratımını destekleyen stratejik bir eksen olarak ele almaktadır.

2025 yılında dijitalleşme stratejimiz; yapay zekâ destekli kurumsal çözümlerin geliştirilmesi, veri temelli karar mekanizmalarının güçlendirilmesi ve operasyonel verimliliğin artırılması eksenlerinde ilerlemiştir. Bu kapsamda 8 yazılım projesi, 1 stratejik Teknopark oluşumu ve çok katmanlı bir YZ adaptasyon programı yürütülmüştür.



Yapay Zekâ Araçları ve Kurumsal Kullanım

Şirket genelinde yapay zekâ araçlarının yaygınlaştırılması ve iş süreçlerine entegrasyonu, 2025 yılının öncelikli gündem maddelerinden biri olmuştur. BT ekibi öncülüğünde yürütülen program kapsamında aşağıdaki araçlar kurumsal kullanıma alınmıştır.

Bu kapsamda, YZ araçlarının etkin kullanımına yönelik eğitim programları düzenlenmiş; tüm yönetici ve üzeri kademelere Copilot lisansları dağıtılmıştır. BT departmanı özelinde Claude (Anthropic) platformu, yazılım geliştirme, mimari tasarım ve analiz süreçlerinde temel YZ asistanı olarak konumlandırılmıştır.

Project Horizon – Yapay Zekâ Tabanlı Gayrimenkul Yönetim Platformu

2025 yılı itibarıyla lanse edilen Project Horizon, Mintus iş birliğiyle hayata geçirilen yapay zekâ tabanlı ticari gayrimenkul ve AVM yönetim platformudur. Platform; portföy yönetimi, operasyonel performans izleme ve karar destek süreçlerini bütüncül bir dijital yapı altında ele almaktadır.

Platform mimarisi, ölçeklenebilir ve modüler yapısı sayesinde yeni iş modellerine ve farklı coğrafyalarda kullanım senaryolarına uyum sağlayabilecek şekilde kurgulanmış olup, şirketin dijital ürün geliştirme ve Ar-Ge faaliyetlerinin odak noktalarından birini oluşturmaktadır.



Araç / Platform	Kullanım Alanı	Kategori
Claude (Anthropic)	BT ekibi yazılım geliştirme, analiz, dokümantasyon ve karar destek süreçlerinde aktif kullanım	Geliştirme & Analiz
Microsoft 365 Copilot	Tüm yönetici ve üzeri kademelere lisanslama; Word, Excel, PowerPoint, Outlook ve Teams entegrasyonu	Kurumsal Üretkenlik
ChatGPT Enterprise	İlgili departmanlara lisanslama; içerik üretimi ve analiz desteği	İçerik & Analiz
Power Automate	Tekrarlı iş süreçlerinin otomasyonu; UiPath'ten geçiş yapılması	Süreç Otomasyonu
GitHub Copilot	Yazılım geliştirme süreçlerinde YZ destekli kod asistanlığı	Geliştirme
Microsoft Fabric	Merkezi veri platformu; ileri analitik ve YZ model entegrasyonu	Veri Platformu

Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için Çevresel Etki

İlham Veren ve Topluma Duyarlı Kültür

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU

Dijital Olgunluk Projesi: Digitopia İş Birliği

Dijital dönüşümün mevcut durumunun değerlendirilmesi ve gelişim alanlarının belirlenmesi amacıyla Digitopia iş birliğiyle Dijital Olgunluk Endeksi (DMI) çalışması yürütülmüştür. Çalışma; Müşteri, Operasyonlar, İnovasyon, İnsan & Kültür, Teknoloji ve Yönetişim olmak üzere altı perspektifte tamamlanmıştır. Olgunluk değerlendirmesi, şirket içinde oluşturulan çalışma gruplarıyla yürütülen ortak değerlendirme oturumlarıyla gerçekleştirilmiş; kurumun mevcut durumu ile hedeflenen düzey birlikte ele alınarak yol haritası şekillendirilmiştir. Değerlendirme sonucu, tüm kategorilerin ortalaması 2,6/5 olarak puanlanmıştır. Elde edilen bulgular; yönetim yapılarının güçlendirilmesi, veriye dayalı karar alma süreçlerinin geliştirilmesi ve operasyonel verimliliğin artırılması alanlarında kurumsal kapasiteye katkı sağlamıştır. Faz 2 çalışmasının 2026 yılında gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.



Sektörel Araştırma: Bu kurumsal deneyimden hareketle, EsasLabs çatısı altında ve Digitopia iş birliğiyle "AVM ve Perakende Sektörünün Dijital Olgunluk Araştırması" başlığıyla ikinci bir çalışma hayata geçirilmiştir. 19 AVM ve 90 perakende kuruluşundan elde edilen 500 binden fazla veri noktası üzerinden sektörün dijital olgunluğu ölçülmüştür.

Araştırmada, AVM ve perakende ekosisteminin dijital yetkinlikleri aynı altı boyut çerçevesinde değerlendirilmiş; sektör içi ve küresel karşılaştırmalar ile desteklenen bulgular aracılığıyla mevcut durum ve gelişim alanları ortaya konmuştur ve sektörel paylaşılmıştır. Çalışma, dijital dönüşümün yalnızca teknolojik yatırımlar üzerinden değil; yönetim, insan kaynağı ve organizasyonel kapasite boyutlarıyla birlikte ele alınması gerektiğine işaret eden ortak bir referans zemini sunmaktadır.

Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte
Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

*Güvenilir Bir Gelecek için
Çevresel Etki*

*İlham Veren ve Topluma
Duyarlı Kültür*

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU

Entegre Dijital Yönetim Altyapısı ve Kurumsal Uygulama Ekosistemi

Esas Gayrimenkul'de operasyonel ve ticari süreçler, veriyle yönetim ilkesi doğrultusunda çok modüllü bir dijital uygulama ekosistemi üzerinden yürütülmektedir. Teknopark bünyesinde yürütülen Ar-Ge çalışmaları kapsamında geliştirilen çözümler, SaaS mimarisine uygun ölçeklenebilir yapıları sayesinde farklı portföy ve coğrafyalarda kullanım potansiyeline sahiptir. Bu dijital altyapı, enerji kullanımı, alan verimliliği ve operasyonel performans göstergelerinin entegre biçimde izlenmesine imkân tanımaktadır ve başlıcaları yanda listelenmiştir.

Platform	İşlev	Geliştirme Modeli
Project Horizon	YZ tabanlı gayrimenkul yönetim ve optimizasyon platformu	Mintus iş birliği
Assetify	Kiralama performansı, finansal analitik ve portföy KPI yönetimi	İç geliştirme
Visitify	Ziyaretçi trafiği, demografi ve yoğunluk analitiği	İç geliştirme
Shopla	Dijital sadakat, kampanya yönetimi ve müşteri etkileşimi	İç geliştirme
Store 360	Mağaza operasyonları, kiracı ilişkileri ve teknik hizmetler	İç geliştirme
WCAP Sürdürülebilirlik	ESG raporlama ve sürdürülebilirlik gösterge takibi	İç geliştirme
Dynamics 365 F&O	Finans, muhasebe, bütçe ve operasyonel süreç yönetimi	Microsoft
Dynamics 365 Sales	Müşteri ilişkileri ve satış süreçleri yönetimi (CRM)	Microsoft

Bir Kurumsal Uygulama Örneği : Shopla – Yapay Zekâ Destekli Ziyaretçi Deneyimi Platformu

Esas Gayrimenkul, Aralık 2021'den beri Shopla platformu ile ziyaretçi verilerini analiz ederek kişiselleştirilmiş etkileşimleri desteklemektedir. Beacon tabanlı izleme, kullanıcı bazlı kampanya ve deneyim tasarımına imkân sağlar; ziyaretçi memnuniyeti ve marka iş birliklerine yönelik uygulamalar bu platform üzerinden yönetilir.

2025 öne çıkanları: 650 bin+ kullanıcı · 400+ marka iş birliği · 7 AVM · 165 milyon+ push/SMS · 31 milyon+ uygulama ziyareti · 3,6 milyon fiş verisi Kullanıcı segmentlerinde kişi başı harcamada 2,8x, fiş adetinde 2,9x, sepet tutarında 2,4x artış gözlenmiştir. Bu göstergeler, Shopla kullanıcı segmentlerine ilişkin dönemsel karşılaştırmalara dayanmaktadır.



Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için Çevresel Etki

İlham Veren ve Topluma Duyarlı Kültür

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU



Veri Güvenliği ile Gizlilik

Esas Gayrimenkul'de faaliyetlerin niteliği gereği ziyaretçiler, tedarikçiler, iş ortakları ve çalışanlara ait kişisel verilerle temas eden süreçler yürütülmektedir. Dijital platformlar ve bilgi sistemlerinin iş süreçlerindeki kullanımının artmasıyla birlikte veri güvenliği ve gizlilik, kurumsal yönetimin temel unsurlarından biri olarak ele alınmaktadır.

Şirket genelinde kişisel veri işleme faaliyetleri; Shopla, ERP ve diğer kurumsal dijital uygulamalar dâhil olmak üzere tüm sistemleri kapsayacak şekilde, KVKK ve ilgili mevzuat çerçevesinde tanımlı politika ve prosedürler doğrultusunda yürütülmektedir.

Bu kapsamda kişisel verilerin işlenmesine ilişkin aydınlatma ve gerektiğinde açık rıza süreçleri işletilmekte; erişimler yetki matrisleri ile sınırlandırılmakta, saklama ve imha işlemleri belirlenen ilkelere uygun şekilde gerçekleştirilmektedir.

Bu çerçevenin koordinasyonu, Kişisel Verilerin Korunması Komitesi (KVK Komitesi) tarafından sağlanmaktadır. Komite, kişisel veri teması içeren yeni uygulama ve süreç değişikliklerini ilgili birimlerle birlikte değerlendirmekte; üç ayda bir düzenli olarak toplanarak mevzuata uyumun sürekliliğini izlemekte ve Yönetim'e uyum ve risk raporlaması yapmaktadır. Veri güvenliği ve gizlilik uygulamaları, çalışanlara yönelik eğitimler ve rehber dokümanlar ile desteklenmektedir.

Olası bir veri ihlali durumunda Komite, olağanüstü gündemle toplanarak gerekli aksiyonları almakta; mevzuat kapsamında Kurum'a bildirim (72 saat) ve ilgili kişilerin bilgilendirilmesi süreçlerini koordine etmektedir. Şirket içinde veri ihlali şüphesi veya ihlalin öğrenilmesi halinde Komite'nin 24 saat içinde bilgilendirilmesi temel bir iç gereklilik olarak tanımlanmıştır.

Üçüncü taraflarla yürütülen veri paylaşımlarında kişisel verilerin korunmasına ilişkin yükümlülükler; veri sorumlusu ve veri işleyen rolleri, gerekli izinler ve kayıt süreçleri çerçevesinde ele alınmakta; yurt dışı veri aktarımlarında ilgili hukuki mekanizmalar uygulanmaktadır.

Mevzuat kapsamındaki güncel gelişmeler düzenli olarak izlenmekte; KVKK'nın GDPR ile uyumuna yönelik düzenlemeler ile yapay zekâ ve siber güvenlik alanındaki mevzuat gelişmeleri doğrultusunda, veri işleme süreçlerine ilişkin politika ve dokümantasyon periyodik olarak gözden geçirilmekte ve güncellenmektedir.

Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte
Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

*Güvenilir Bir Gelecek için
Çevresel Etki*

*İlham Veren ve Topluma
Duyarlı Kültür*

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU



esas
GAYRİMENKUL



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORU

Üyelikler ve İş Birlikleri

Üye Olunan Kurum	Esas Gayrimenkul'ün Rolü
AVM Yatırımcıları Derneği (AYD)	Sektörel yönetişimde üst düzey temsil; Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı ve Sürdürülebilirlik Komitesi Başkanlığı aracılığıyla sürdürülebilirlik politikalarının ve ortak uygulama standartlarının oluşturulmasına liderlik
Yanıdayız Derneği	Yönetim Kurulu Üyeliği ve Eğitim & Özel Sektör Projeleri Komitesi Eş Liderliği düzeyinde toplumsal cinsiyet eşitliği odaklı politika geliştirme ve özel sektör uygulamalarının yaygınlaştırılmasına katkı
SKD Türkiye (İş Dünyası ve Sürdürülebilir Kalkınma Derneği)	Sürdürülebilirlik alanında sektörler arası bilgi paylaşımı, çalışma gruplarına katılım ve politika diyaloguna katkı
Kurumsal İletişimciler Derneği (KİD)	Kurumsal iletişim alanında sektör ağı üyeliği ve bilgi paylaşımı
İnsan Yönetimi Derneği (PERYÖN)	İnsan ve kurum kültürü alanında öğrenme, paylaşım ve gelişime katkı sağlayan sektörel üyelik

2025 Yılı STK İş Birlikleri

İş Birliği / Uygulama	Kurum / Kuruluş	Esas Gayrimenkul'ün Rolü
Yılbaşı Hediyesi	Maya Vakfı, Darüşşafaka	Sosyal fayda odaklı kurumsal hediye modeli ile bağış ve farkındalık desteği
Kurban Bayramı Hediyesi	Tohum Otizm Vakfı	Özel gereksinimli bireylerin desteklenmesine yönelik bağış iş birliği
Umut Cafe	KAÇUV	Sosyal girişim modeline destek ve toplumsal farkındalık katkısı
İstanbul Maratonu	TEV	Eğitim alanında bağış ve gönüllülük temelli katkı
Welcome Kiti	Koruncuk Vakfı, Tohum Otizm	Kurumsal süreçlere entegre edilmiş sosyal destek modeli
Deprem Çantası	AKUT Arama ve Kurtarma Derneği	Afet farkındalığı ve dayanıklılık temelli iş birliği
Kadınlar Günü ve Mentorluk	Yeniden Biz Derneği	Kadın istihdamı ve kariyer destek programlarına katkı
Dünya Erkekler Günü	Darülaceze	Sosyal dayanışma ve bağış desteği
Sürdürülebilirlik Jest Şampiyonları	TEMA Vakfı, DenizTemiz Derneği/ TURMEPA	Çevresel farkındalık ve doğa temelli bağış programı
#SeninleBirlikteYiyiz Kurumsal Esenlik Programı Katılım Şampiyonları	TOG (Toplum Gönüllüleri Vakfı)	Gençlik odaklı sosyal destek ve bağış modeli
İş Dünyası Aile içi Şiddete Karşı - BADV proje katılımcıları	Sabancı Vakfı	Sosyal kalkınma ve toplumsal etki projelerine katkı
SosyalDeğer@Work	Yanıdayız Derneği ve Değiştiren Adımlar Derneği	Sosyal sürdürülebilirlik ve kurum içi etki modeli geliştirme iş birliği

Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için Çevresel Etki

İlham Veren ve Topluma Duyarlı Kültür

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU

2025 Başarılar Listesi

Başarı	Detay
MECSR Shopping Center & Retailer Mena Awards	Sustainability Excellence Awards - Brand Initiatives
MECSR Shopping Center & Retailer MENA Awards	Pazarlama Mükemmellik Ödülü - Satış Promosyonları (Gümüş) - Shopla Projesi
MECSR Shopping Center & Retailer MENA Awards	Pazarlama Mükemmellik Ödülü - Satış Promosyonları (Gümüş) - Shopla Projesi
Marcom Awards	Corporate Social Responsibility - Altın Ödül
Marcom Awards	Special Event - Altın Ödül
Marcom Awards	Leadership in Sustainability - Altın Ödül
InBusiness Sürdürülebilir 500 Listesi	Sürdürülebilir 500 Listesi, Emisyonu En Çok Azaltanlar Listesi 16. Sırada Yer Alındı
Great Place to Work® Sertifikası	Güven Endeksi ve Kurum Kültürü Değerlendirmesi Sonucunda
GPTW - Türkiye'nin En İyi İşverenleri	100 -250 Çalışan Kategorisinde, GPTW Kültür Denetimi ile 3. Sırada Yer Alındı
Best Workplaces - In Consulting Professional Services	Danışmanlık ve Profesyonel Hizmetler Kategorisi
Best Workplaces - For Young Millennials	Genç Kuşaklar Kategorisi
Best Workplaces - Social Responsibility Voluntary	Sosyal Sorumluluk ve Gönüllülük Kategorisi
Nasıl Bir Ekonomi Gazetesi - Fırsat Eşitliğini Destekleyen Şirketler Listesi	Teknolojide Kadın Liderliğinde 27. Sırada Yer Alındı
Nasıl Bir Ekonomi Gazetesi - Fırsat Eşitliğini Destekleyen Şirketler Listesi	Eşitliğin Öncüleri Araştırmasında (1.000 Altı Çalışan Sayılı Şirketler Arasında) 44. Sırada Yer Alındı



Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için Çevresel Etki

İlham Veren ve Topluma Duyarlı Kültür

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU

Raporlama Kılavuzu

1. Amaç ve Kapsam

Bu Raporlama Kılavuzu ("Kılavuz"), Esasburda Turizm ve İnşaat A.Ş. ("Esas Gayrimenkul" veya "Şirket") tarafından hazırlanan 2025 Sürdürülebilirlik Raporu kapsamında yer alan çevresel, sosyal ve yönetim göstergelerine ilişkin veri toplama, hesaplama, doğrulama ve raporlama metodolojilerini açıklamak amacıyla hazırlanmıştır.

Kılavuz, raporda sunulan göstergelerin nasıl üretildiğine ilişkin şeffaflık sağlamayı, veri kalitesini güçlendirmeyi ve dönemler arası karşılaştırılabilirliği desteklemeyi amaçlamaktadır.

2. Genel Raporlama İlkeleri

Raporlama sürecinde aşağıdaki temel ilkeler esas alınmıştır:

Doğruluk ve Güvenilirlik: Veriler, doğrulanabilir kaynaklara dayanmakta ve iç kontrol süreçlerinden geçirilerek raporlanmaktadır.

Tutarlılık: Tüm göstergeler, dönemler arası karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla aynı metodolojiler kullanılarak hesaplanmaktadır.

Şeffaflık: Veri kapsamı, varsayımlar ve metodolojik tercihler açık şekilde belirtilmektedir.

İzlenebilirlik: Tüm veriler, kaynaklarına kadar izlenebilir şekilde dokümente edilmektedir.

Önemlilik: Şirketin çevresel ve sosyal etkilerini anlamlı şekilde yansıtan göstergelere odaklanılmaktadır.

3. Raporlama Dönemi ve Organizasyonel Sınırlar

Bu kılavuzda yer alan tüm göstergeler, aksi belirtilmedikçe 1 Ocak 2025 – 31 Aralık 2025 dönemini kapsamaktadır. Karşılaştırmalı analizlerde 2024 yılı verileri kullanılmıştır. Raporlama kapsamı, 2025 yılı itibarıyla Esas Gayrimenkul'ün mülkiyetinde bulunan aşağıdaki varlıkları içermektedir:

01 Burda, 10 Burda, 14 Burda, 17 Burda, 39 Burda, 41 Burda, 67 Burda, Aeropark ve Esas Plaza. Aeropark projesi özelinde ise yalnızca 2025 yılı itibarıyla Şirket sahipliğinde bulunan blok raporlama kapsamına dahil edilmiştir. Gösterge bazında kapsam farklılık göstermektedir:

Çevresel göstergeler: Varlık operasyonları

Sosyal göstergeler: Esas Gayrimenkul çalışanları

Yönetişim göstergeleri: Yönetim, politika ve komite yapıları

Aksi belirtilmedikçe; Kiracı faaliyetleri ile Taşeron ve alt yüklenici çalışan verileri raporlama kapsamı dışında tutulmuştur.

4. Güvence Kapsamı ve Yaklaşım

2025 Sürdürülebilirlik Raporu kapsamında, seçili temel performans göstergeleri için bağımsız sınırlı güvence çalışması gerçekleştirilmiştir.

Çevresel; Ortak alan elektrik tüketimi, Toplam enerji tüketimi, Yenilenebilir enerji tüketimi / üretimi (GES)

Sosyal; Çalışan profili verileri (toplam çalışan sayısı, cinsiyet dağılımı, yaka türü), Üst düzey yönetici cinsiyet dağılımı. Bu göstergeler, uluslararası güvence standartlarına uygun şekilde test edilmiştir.

Güvence kapsamı dışında kalan göstergeler, Şirket'in iç veri toplama, kontrol ve doğrulama süreçleri kapsamında hazırlanmıştır.

Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için Çevresel Etki

İlham Veren ve Topluma Duyarlı Kültür

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU

5. Veri Kaynakları ve Veri Yönetimi

Sürdürülebilirlik verileri, ilgili fonksiyonlardan düzenli olarak toplanmakta ve merkezi raporlama süreçleri kapsamında konsolide edilmektedir.

Başlıca veri kaynakları; Fatura ve tüketim kayıtları, Teknik izleme sistemleri, Atık yönetimi kayıtları, İnsan ve Kültür bilgi sistemleri, Sertifikalar ve resmi belgeler, İç raporlama dosyaları dikkate alınmaktadır. Veri kalitesini sağlamak amacıyla; Dönemsel tutarlılık analizleri, Birim bazlı doğrulamalar, Konsolidasyon sonrası sapma kontrolleri uygulanmaktadır.

6. Göstergelere İlişkin Genel Metodolojik Yaklaşım

Enerji Göstergeleri

Enerji tüketim verileri, hizmet sağlayıcı faturaları ve teknik ölçüm sistemleri üzerinden takip edilmekte olup, elektrik, doğalgaz ve diğer yakıt türlerine ilişkin tüketimler birincil ölçüm birimleri üzerinden izlenmektedir.

Esas Gayrimenkul portföyünde enerji tüketiminin büyük ölçüde elektrik kaynaklı olması nedeniyle, enerji performansı analizlerinde elektrik tüketimi belirleyici rol oynamaktadır.

Yenilenebilir enerji verileri, şirketin sahip Toplam enerji tüketimi, farklı enerji türlerinin karşılaştırılabilirliğini sağlamak amacıyla gerekli durumlarda uygun dönüşüm katsayıları kullanılarak hesaplanabilmektedir.

olduğu veya enerji tüketimiyle ilişkilendirilen GES sistemlerinden elde edilen üretim verilerine dayanmaktadır. Bu üretim, şebekeden temin edilen elektriğin ikamesi olarak değerlendirilmekte olup, emisyon azaltım hesaplamalarında dikkate alınmaktadır.

Sera Gazı Emisyonları

Sera gazı emisyonları aşağıdaki standartlara uygun olarak hesaplanmaktadır; GHG Protocol ve IPCC 2006 Guidelines olarak baz alındı. Kapsamlar; Kapsam 1: Doğrudan emisyonlar, Kapsam 2: Elektrik tüketimine bağlı dolaylı emisyonlar Kapsam 3 (seçili): Ulaşım-Atık olarak belirlenmiştir. Kiracı ve ziyaretçi kaynaklı emisyonlar kapsam dışındadır.

Hesaplamalarda kullanılan başlıca emisyon faktörleri; doğalgaz ve dizel tüketimi için IPCC 2006 emisyon faktörleri, elektrik tüketimi için Türkiye ulusal şebeke emisyon faktörü (0,433 ton CO₂/MWh - T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı), araç kullanım verileri için ortalama araç emisyon faktörleri, uçuşlar için (varsa) Birleşik Krallık dönüşüm faktörleri ve atık verileri için malzeme bazlı sektörel ortalama emisyon faktörleri esas alınarak belirlenmiştir.

Sosyal Göstergeler

Çalışan verileri, İnsan ve Kültür sistemleri üzerinden takip edilmekte olup; Çalışan sayısı, Cinsiyet dağılımı, Yaka kırılımı ve Yönetici dağılımları raporlama dönemine ait kayıtlar esas alınarak hesaplanmaktadır.

7. Sınırlamalar ve Varsayımlar

Tüm göstergeler, mevcut veri altyapısı çerçevesinde hesaplanmıştır.

Veri bulunmayan alanlar kapsam dışı bırakılmıştır.

Yuvarlama farkları toplam ve alt kırılımlar arasında küçük sapmalara neden olabilir.

Metodolojik değişiklikler olması durumunda ilgili göstergelerde açıklama yapılmaktadır.

Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için Çevresel Etki

İlham Veren ve Topluma Duyarlı Kültür

Çevik Yönetişim

Eklere



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU

Temel Tanımlar ve Raporlama Kapsamı

Türü	Gösterge	Tanım/Hesaplama Yaklaşımı	Kapsam
Çevresel	Ortak Alan Elektrik Tüketimi (kWh)	Raporlama döneminde varlıkların ortak alanlarına ait elektrik tüketimini ifade eder. Veriler, ilgili hizmet sağlayıcı faturaları ve teknik ölçüm sistemleri üzerinden takip edilir.	01 Burda, 10 Burda, 14 Burda, 17 Burda, 39 Burda, 41 Burda, 67 Burda
	Toplam Enerji Tüketimi	Raporlama döneminde elektrik, doğalgaz ve diğer yakıt tüketimlerinin birincil ölçüm birimleri (kWh, m ³ , litre) üzerinden takip edilen toplamını ifade eder. Farklı enerji türlerinin karşılaştırılabilirliğini sağlamak amacıyla, gerekli durumlarda uygun dönüşüm katsayıları kullanılarak ortak birimlere çevrim yapılabilmektedir.	Tüm varlıklar
	Toplam Elektrik Tüketimi (MWh)	Raporlama döneminde varlıkların toplam elektrik tüketimini ifade eder. Veriler, hizmet sağlayıcı faturaları ve teknik ölçüm sistemleri üzerinden takip edilmekte olup, tüketimler kWh cinsinden elde edilerek MWh'a dönüştürülmektedir (1 MWh = 1.000 kWh). Göstergenin kapsamına bağlı olarak ortak alan ve kiracı tüketimleri konsolide edilerek hesaplanabilmektedir.	Tüm varlıklar
	Yenilenebilir Enerji Üretimi (kWh)	GES sistemlerinden elde edilen toplam elektrik üretimini ifade eder. Üretim verileri, ilgili santral izleme sistemleri ve teknik ölçüm altyapısı üzerinden takip edilmektedir.	Şirketin doğrudan sahip olduğu veya elektrik tüketimi ile ilişkilendirilen tüm GES üretim sistemleri
	Yenilenebilir Enerji Tüketimi (kWh)	Yenilenebilir enerji tüketimi, şirketin sahip olduğu GES sistemlerinden elde edilerek tüketilen elektrik miktarını ifade eder. GES üretimi, şebekeden çekilen elektriğin ikamesi olarak değerlendirilmektedir.	Tüm varlıklar
	Su Tüketimi (m ³)	Şebeke ve alternatif su kaynaklarından temin edilen toplam su tüketimini ifade eder.	Tüm varlıklar
	Atık Miktarı (ton)	Oluşan toplam atık miktarını ifade eder.	Tüm varlıklar
	Kapsam 1 Emisyonları (ton CO ₂ e)s	Doğrudan yakıt tüketiminden kaynaklanan emisyonlar (doğalgaz, dizel vb.) IPCC emisyon faktörleri kullanılarak hesaplanır.	Tüm varlıklar

Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için Çevresel Etki

İlham Veren ve Topluma Duyarlı Kültür

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU

Türü	Gösterge	Tanım/Hesaplama Yaklaşımı	Kapsam
Çevresel	Kapsam 2 Emisyonları (ton CO ₂ e)	Elektrik tüketimine bağlı dolaylı emisyonlar, Türkiye şebeke emisyon faktörü kullanılarak hesaplanır.	Tüm varlıklar
	Kapsam 3 Emisyonları (ton CO ₂ e)	Seçili kategoriler: ulaşım ve atık kaynaklı emisyonlar.	Tüm varlıklar
	Toplam Emisyon (ton CO ₂ e)	Kapsam 1 ve Kapsam 2 emisyonlarının toplamını ifade eder. Buna ek olarak, veri erişimi ve hesaplama metodolojisine bağlı olarak seçili Kapsam 3 emisyonları (ulaşım ve atık kaynaklı) toplam emisyon hesaplamasına dahil edilmektedir.	Tüm varlıklar
	Brüt Emisyon (ton CO ₂ e)	Brüt emisyon, herhangi bir azaltım etkisi dikkate alınmadan hesaplanan toplam sera gazı emisyonlarını ifade eder. Bu kapsamda Kapsam 1 ve Kapsam 2 emisyonlarının yanı sıra, veri erişimi ve hesaplama metodolojisine bağlı olarak seçili Kapsam 3 emisyonları (ulaşım ve atık kaynaklı) da hesaplama dahil edilmektedir. Kapsam 2 emisyonları, elektrik tüketimine bağlı olarak Türkiye ulusal şebeke emisyon faktörü (0,433 ton CO ₂ e/MWh) kullanılarak hesaplanmaktadır.	Tüm varlıklar
	Net Emisyon (ton CO ₂ e)	Net emisyon, Kapsam 1, Kapsam 2 ve seçili Kapsam 3 emisyonlarını içeren brüt emisyon değerlerinden, yenilenebilir enerji üretimi (GES) kaynaklı önlenen emisyonların düşülmesiyle hesaplanır. GES üretimi, şebekeden temin edilen elektrik tüketiminin ikamesi olarak değerlendirilmekte olup, emisyon azaltım etkisi Türkiye ulusal şebeke emisyon faktörü (0,433 ton CO ₂ e/MWh) kullanılarak hesaplanmaktadır.	Tüm varlıklar
	Enerji Yoğunluğu (kWh/m ²)	Enerji yoğunluğu, toplam enerji tüketiminin toplam alan (GLA veya toplam inşaat alanı) üzerinden normalize edilmesiyle hesaplanabilen bir göstergedir. Şirketin enerji tüketim profilinde elektrik tüketiminin belirleyici olması ve diğer enerji türlerinin toplam tüketim içerisindeki payının sınırlı kalması nedeniyle, performans takibinde enerji yoğunluğu göstergesi yerine emisyon yoğunluğu göstergeleri öncelikli olarak kullanılmaktadır.	Tüm varlıklar
	Emisyon Yoğunluğu (kg CO ₂ e/m ²)	Burda portföyünde yer alan AVM'lerin yıllık toplam sera gazı emisyonları (Kapsam 1 ve Kapsam 2) esas alınarak emisyon yoğunluğu hesaplanmıştır. Emisyon yoğunluğu hesaplamalarında, toplam emisyon verileri; bina inşaat alanı, kiralanabilir alan (GLA) ve ziyaretçi sayısı gibi temel faaliyet göstergeleri üzerinden normalize edilmiştir. Bu yaklaşım, emisyon performansının hem fiziksel varlık büyüklüğü hem de operasyonel kullanım yoğunluğu ile ilişkili olarak çok boyutlu şekilde değerlendirilmesini sağlamaktadır.	Burda Portföy

Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte
Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

*Güvenilir Bir Gelecek için
Çevresel Etki*

*İlham Veren ve Topluma
Duyarlı Kültür*

Çevik Yönetişim

Ekler



Türü	Gösterge	Tanım/Hesaplama Yaklaşımı	Kapsam
Sosyal	Toplam Çalışan Sayısı (#)	Raporlama döneminde bordrolu çalışan sayısını ifade eder.	Esas GM
	Kadın Çalışan Oranı (%)	Kadın çalışan sayısının toplam çalışan sayısına oranı	Esas GM
	Erkek Çalışan Oranı (%)	Erkek çalışan sayısının toplam çalışan sayısına oranı	Esas GM
	Beyaz Yaka / Mavi Yaka Dağılımı (%)	Çalışanların görev türüne göre dağılımını ifade eder	Esas GM
	Üst Düzey Yönetici Cinsiyet Dağılımı (%)	Şirket bünyesinde yönetici ve üzeri pozisyonlarda görev yapan çalışanlar içerisindeki kadın ve erkek temsil oranlarını ifade eder. Bu kapsam, orta ve üst kademe yöneticileri içermektedir.	Esas GM
	İşe Giriş Sayısı (#)	Raporlama döneminde işe alınan çalışan sayısı	Esas GM
	İşten Ayrılan Çalışan Sayısı (#)	Raporlama döneminde işten ayrılan çalışan sayısı	Esas GM
	Çalışan Devir Oranı (%)	Çalışan devir oranı, aynı dönemde işten ayrılan çalışan sayısının ortalama çalışan sayısına oranıdır.	Esas GM
	Eğitim Saati (saat)	Çalışan başına düşen toplam eğitim saatini ifade eder	Esas GM

Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için Çevresel Etki

İlham Veren ve Topluma Duyarlı Kültür

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU

Çevresel Göstergeler

2025 Brüt - Net Emisyon Hesaplaması

Proje	Kapsam 1 Doğrudan E.	Kapsam 2 Elektrik E.	Kapsam 3 Kategori 3 Ulaşım E.	Kapsam 3 Kategori 4 Atık E.	Azaltılan Emisyon	Toplam Emisyon	Net Toplam Emisyon
01 BURDA	35	6.487	15	66	4.191	6.603	2.412
10 BURDA	425	4.702	14	13	N/A	5.153	5.153
14 BURDA	518	3.480	11	11	N/A	4.020	4.020
17 BURDA	395	4.766	13	28	1.192	5.203	4.011
39 BURDA	149	2.962	10	15	510	3.135	2.625
41 BURDA	499	6.759	10	39	837	7.307	6.470
67 BURDA	57	2.860	12	9	-	2.938	2.938
AEROPARK	132	2.478	12	1	-	2.624	2.624
Esas Plaza	3	591	-	-	669	594	0
Toplam (tCO2e)	2.212	35.085	98	180	7.399	37.575	30.177

2023 - 2024 - 2025 Brüt / Net Emisyon Değerleri

Proje	2023 Toplam Emisyon	2024 Toplam Emisyon	2025 Toplam Emisyon	2024 Toplam Net Emisyon	2025 Toplam Net Emisyon	2024-2025 Net Değişim
01 BURDA	6.800	5.487	6.603	4.905	2.412	-51% ↓
10 BURDA	5.350	4.840	5.153	4.840	5.153	6% ↑
14 BURDA	4.110	3.749	4.020	3.749	4.020	7% ↑
17 BURDA	5.600	5.281	5.203	3.530	4.011	14% ↑
39 BURDA	3.530	3.344	3.135	2.507	2.625	5% ↑
41 BURDA	7.450	6.752	7.307	5.289	6.470	22% ↑
67 BURDA	2.910	3.031	2.938	3.031	2.938	-3% ↓
AEROPARK	3.060	2.753	2.624	2.753	2.624	-5% ↓
Esas Plaza	490	784	594	784	0	-100% ↓
Toplam (tCO2e)	39.210	36.021	37.575	31.389	30.177	-3,86% ↓

2025 Hesabına Esas Emisyon Faktörü
2023 Yılı - İletim Hattına Bağlı Tüketim Noktası Emisyon Faktörü : 0,433tCO2e/MWh)

Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte
Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için
Çevresel Etki

İlham Veren ve Topluma
Duyarlı Kültür

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU

Elektrik Tüketimi ve GES Performansı (2024-2025)

Proje	2024 Ortak Alan	2024 Toplam	2025 Ortak Alan	2025 Toplam	2024 GES Üretimi	2025 GES Üretimi
01 BURDA	3.657	15.315	3.320	14.981	7.242	9.680
10 BURDA	2.482	10.221	2.507	10.858	N/A	N/A
14 BURDA	2.209	7.598	2.329	8.037	N/A	N/A
17 BURDA	2.578	10.682	2.669	11.007	3.331	2.752
39 BURDA	1.327	6.647	1.378	6.841	1.349	1.178
41 BURDA	1.863	14.563	1.888	15.610	2.096	1.932
67 BURDA	1.733	6.445	1.662	6.606	N/A	N/A
AEROPARK	496	5.799	369	5.724	N/A	N/A
Esas Plaza	554	1.224	692	1.364	N/A	1.545
Toplam (MWh)	16.904	78.499	16.815	81.028	14.021	17.087

Gösterge	Birim	2024	2025
Toplam Su Tüketimi	m ³	333.805	328.00
Toplam Atık	kg	3.953.050	4.108.498
Kağıt/Karton	kg	1.357.210	1.501.287
Plastik	kg	34.033	38.582
Cam	kg	39.112	34.260
Biyobozunur Atık	kg	2.509.112	2.498.475

Toplam Enerji Tüketimi (GJ) - 2025

Enerji Türü	Birim	Değer	GJ Karşılığı
Elektrik Tüketimi	MWh	81.028	291.701 GJ
Doğalgaz Tüketimi	Sm ³	1.034.137	36.195 GJ
Yakıt Tüketimi (jeneratör + araçlar)	kg	25.527	1.097 GJ
Toplam Enerji Tüketimi	GJ		328.993 GJ

Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte
Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

*Güvenilir Bir Gelecek için
Çevresel Etki*

*İlham Veren ve Topluma
Duyarlı Kültür*

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU

Sosyal Göstergeler

	Toplam 2022	Toplam 2023	Toplam 2024	Toplam 2025	01 Burda	10 Burda	14 Burda	17 Burda	39 Burda	41 Burda	67 Burda	Aeropark	Bina Yönetimi	Kavacık Ofis
Esas GM Toplam Çalışan Sayısı	165	173	196	201	14	12	11	11	10	14	10	13	4	102
Esas GM Toplam Çalışan Erkek	104	107	116	120	12	9	9	8	8	12	7	10	3	42
Esas GM Toplam Çalışan Kadın	61	66	80	81	2	3	2	3	2	2	3	3	1	60
Tam Zamanlı Çalışan	165	173	196	201	14	12	11	11	10	14	10	13	4	102
Erkek Sayısı	104	107	116	120	12	9	9	8	8	12	7	10	3	42
Kadın Sayısı	61	66	80	81	2	3	2	3	2	2	3	3	1	60
Yarı Zamanlı Çalışan														
Erkek Sayısı														
Kadın Sayısı														
Toplam Beyaz Yaka	93	103	127	132	4	4	3	3	3	6	3	3	1	102
Kadın Sayısı %	59%	57%	57%	58%	50%	75%	67%	67%	67%	33%	67%	33%	100%	59%
Erkek Sayısı %	41%	43%	43%	42%	50%	25%	33%	33%	33%	67%	33%	67%		41%
Toplam Mavi Yaka	72	70	69	69	10	8	8	8	7	8	7	10	3	
Kadın Sayısı %	8%	10%	12%	6%				13%			14%	20%		
Erkek Sayısı %	92%	90%	88%	94%	100%	100%	100%	88%	100%	100%	86%	80%	100%	

	Toplam 2022	Toplam 2023	Toplam 2024	Toplam 2025	01 Burda	10 Burda	14 Burda	17 Burda	39 Burda	41 Burda	67 Burda	Aeropark	Bina Yönetimi	Kavacık Ofis
Toplam Üst Düzey Yönetici	29	37	43	45	1	1	1		1	1	1	1		38
Kadın Sayısı %	45%	38%	37%	40%										47%
Erkek Sayısı %	55%	62%	63%	60%	100%	100%	100%		100%	100%	100%	100%		53%
Yaş Gruplarına Göre Çalışan														
30 Yaş Altında	6	9	19	20			1	1		1	2		1	14
30-50 Yaş	142	157	173	163	13	10	9	11	9	11	7	10	3	80
50 Yaşından Büyük	19	18	20	18	1	1	1			1	3	2	1	8
Doğum İznine Çıkan Kadın Sayısı	4	6	3	3			1							2
Doğum İznine Çıkan Erkek Sayısı / Babalık İzni Kullanan Erkek Sayısı	3	6	4	0										
Ebeveyn İzni Sonrası İşe Dönen Kadın Sayısı	4	6	3	3			1							2
Çalışan Eğitimleri Toplam Sayı	2.594	5.331	5.513	4.154	248	231	220	186	199	252	214	228	76	2.300
Mavi Yaka	1.282	3.229	2.125	1.407	184	167	180	148	156	154	153	209	56	
Beyaz Yaka	1.312	2.102	3.388	2.747	64	64	40	38	43	98	61	19	20	2.300
Kadın	797	1.804	2.444	1.950	47	58	59	65	54	45	61	56	20	1.485
Erkek	1.797	3.527	3.069	2.204	201	173	161	121	145	207	153	172	56	815

Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için Çevresel Etki

İlham Veren ve Topluma Duyarlı Kültür

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU

Sosyal Göstergeler

	Toplam 2022	Toplam 2023	Toplam 2024	Toplam 2025	01 Burda	10 Burda	14 Burda	17 Burda	39 Burda	41 Burda	67 Burda	Aeropark	Bina Yönetimi	Kavacık Ofis
Çalışan Eğitimleri Toplam Saat	4.230	4.761	5.548	8.403	476	221	217	199	286	306	258	285	157	5.998
Mavi Yaka	730	2.048	998	1.796	351	139	176	161	227	181	184	259	118	
Beyaz Yaka	3.499	2.713	4.450	6.607	125	82	41	38	59	125	74	26	39	5.998
Kadın	1.832	2.727	2.894	4.504	109	80	66	110	104	86	85	72	39	3.753
Erkek	2.398	2.034	2.554	3.899	367	141	151	89	182	220	173	213	118	2.245
Öneri Sisteminden Gelen Öneri Sayısı	70	175	70	99										
Gerçekleşen Öneri Sayısı	29	87	43	43										
Performans Değerlendirmesine Katılan Çalışan Sayısı	76	87	172	192	12	12	11	9	9	13	10	13	4	99
Mavi Yaka			64	63	8	8	8	6	6	7	7	10	3	
Beyaz Yaka	76	87	108	129	4	4	3	3	3	6	3	3	1	99
Erkek	36	40	101	112	10	9	9	6	7	11	7	10	3	40
Kadın	40	47	71	80	2	3	2	3	2	2	3	3	1	59
Kıdeme Göre Çalışan Sayısı	165	173	201	201	14	12	11	11	10	14	10	13	4	102
0-5 Yıl	107	101	126	126	11	6	2	4	8	10	3	5	3	74
5-10 Yıl	57	70	62	62	3	6	9	6	2	4	2	5		25

	Toplam 2022	Toplam 2023	Toplam 2024	Toplam 2025	01 Burda	10 Burda	14 Burda	17 Burda	39 Burda	41 Burda	67 Burda	Aeropark	Bina Yönetimi	Kavacık Ofis
10 Yıl ve Üzeri	1	2	13	13				1			5	2	1	3
Dönemsel Çalışan Sayısı			2	2										2
Stajyer Çalışan Sayısı		3	3	2										2
Engelli Çalışan Sayısı	3	2	4	4								1	1	2
Devir Oranı %	12%	13%	16%	12%	23%	8%	17%	9%	43%	15%				11%
İşe Yeni Alınan Personel Oranı														
Erkek	56%	73%	50%	57%	75%		100%	100%	75%					52%
Kadın	44%	27%	50%	43%	25%	100%			25%		100%			48%
İşten Ayrılan Personel Oranı														
Erkek	56%	87%	52%	50%	67%			100%	38%	67%				55%
Kadın	44%	13%	48%	50%	33%	100%	100%		63%	33%				45%
İlk Yıl İşten Ayrılan Personel Oranı														
Mavi Yaka				75%	100%				100%					
Beyaz Yaka				25%										100%
Erkek				25%	100%									
Kadın				75%					100%					100%

Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için Çevresel Etki

İlham Veren ve Topluma Duyarlı Kültür

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU

GRI (Global Reporting Initiative) Standartları İçerik İndeksi

Esasburda Turizm ve İnşaat A.Ş. ("Esas Gayrimenkul"), bu GRI İçerik İndeksi'nde belirtilen bilgileri 01.01.2025 - 31.12.2025 dönemini kapsayacak şekilde, **GRI Standartları'na atıfta bulunarak** raporlamıştır.

GRI 1 Kullanımı | GRI 1: Temel 2021

GRI Standardı / Diğer Kaynak	Açıklama	Açıklamalar ve Sayfa Numaraları	Hariç Tutulanlar
GRI 2: Genel Bildirimler 2021	2-1 Kuruluş hakkında detaylar	Esas Gayrimenkul Hakkında, Rakamlarla Esas Gayrimenkul	
	2-2 Sürdürülebilirlik raporlamasına dahil edilen kuruluşlar	Rapor Hakkında	
	2-3 Raporlama dönemi, sıklığı ve iletişim bilgisi	Rapor Hakkında	
	2-4 Önceki raporlara göre yeniden düzenlenen bilgi	Rapor Hakkında	
	2-5 Dış denetim / güvence	Sınırlı Güvence Raporu	
	2-6 Faaliyetler, değer zinciri ve diğer iş ilişkileri	Esas Gayrimenkul Hakkında, Değer Yaratma Modeli	
	2-7 Çalışanlar	İnsan, Kültür ve Çalışan Deneyimi	
	2-8 Çalışan olmayan iş gücü	Sosyal Göstergeler	
	2-9 Yönetişim yapısı ve bileşimi	Yönetim Kurulu ve Komiteler	
	2-10 En yüksek yönetim organının aday gösterimi ve seçimi	Kurumsal Yönetişim Yapısı	
	2-11 En yüksek yönetim organının başkanı	Yönetim Kurulu ve Komiteler	
	2-12 En yüksek yönetim organının sürdürülebilirlik etkilerinin gözetimindeki rolü	Sürdürülebilirlik Yönetimi - Yönetim Yapısı ve Sorumluluklar	
	2-13 Sürdürülebilirlik etkilerinin yönetimde sorumluluk devri	Sürdürülebilirlik Yönetimi - Yönetim Yapısı ve Sorumluluklar	
	2-14 Sürdürülebilirlik raporlamasında en yüksek yönetim organının rolü	Sürdürülebilirlik Yönetimi - Yönetim Yapısı ve Sorumluluklar	

Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte
Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

*Güvenilir Bir Gelecek için
Çevresel Etki*

*İlham Veren ve Topluma
Duyarlı Kültür*

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU

GRI Standardı / Diğer Kaynak	Açıklama	Açıklamalar ve Sayfa Numaraları	Hariç Tutulanlar
GRI 2: Genel Bildirimler 2021	2-15 Çıkar çatışmaları	Etik, Uyum ve Şeffaflık	
	2-16 Kritik konuların en yüksek yönetim organına iletilmesi	Risk Yönetimi ve Kurumsal Dayanıklılık	
	2-17 En yüksek yönetim organının kolektif bilgisi / yetkinlikleri	Yönetim Kurulu ve Komiteler	
	2-18 En yüksek yönetim organının performansının değerlendirilmesi	Kurumsal Yönetim Yapısı	
	2-19 Ücret politikaları	İnsan, Kültür ve Çalışan Deneyimi	
	2-20 Ücret belirleme süreci		
	2-21 Yıllık toplam ücret oranı		Gizlilik nedeniyle paylaşılmamaktadır.
	2-22 Sürdürülebilir kalkınma stratejisine ilişkin beyan	CEO Mesajı	
	2-23 Politika taahhütleri	Politika ve Taahhütler	
	2-24 Politika taahhütlerinin yerleştirilmesi	Politika ve Taahhütler	
	2-25 Olumsuz etkilerin düzeltilmesine yönelik süreçler	Etik, Uyum ve Şeffaflık	
	2-26 Tavsiye alma ve endişeleri dile getirme mekanizmaları	Etik, Uyum ve Şeffaflık	
	2-27 Yasa ve yönetmeliklere uygunluk	Etik, Uyum ve Şeffaflık	
	2-28 Dernek üyelikleri	Üyelikler ve İş Birlikleri	
	2-29 Paydaş katılım yaklaşımı	Paydaş İlişkileri	
2-30 Toplu iş sözleşmeleri		Toplu iş sözleşmesi bulunmamaktadır.	

Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte
Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

*Güvenilir Bir Gelecek için
Çevresel Etki*

*İlham Veren ve Topluma
Duyarlı Kültür*

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU

GRI Standardı / Diğer Kaynak	Açıklama	Açıklamalar ve Sayfa Numaraları	Hariç Tutulanlar
Enerji ve Emisyon Yönetimi			
GRI 302: Enerji 2016	302-1 Kurum içi enerji tüketimi	Enerji ve Emisyon Yönetimi	
GRI 302: Enerji 2016	302-3 Enerji yoğunluğu	Enerji ve Emisyon Yönetimi	
GRI 302: Enerji 2016	302-4 Enerji tüketiminin azaltılması	Enerji ve Emisyon Yönetimi	
GRI 305: Emisyonlar 2016	305-1 Doğrudan (Kapsam 1) sera gazı emisyonları	Enerji ve Emisyon Yönetimi	
GRI 305: Emisyonlar 2016	305-2 Enerji dolaylı (Kapsam 2) sera gazı emisyonları	Enerji ve Emisyon Yönetimi	
GRI 305: Emisyonlar 2016	305-3 Diğer dolaylı (Kapsam 3) sera gazı emisyonları	Enerji ve Emisyon Yönetimi; Çevresel Göstergeler; Raporlama Kılavuzu – Sera Gazı Emisyon Hesaplamaları Seçili Kapsam 3 kategorileri (ulaşım + atık) raporlanmaktadır	
GRI 305: Emisyonlar 2016	305-4 Sera gazı emisyon yoğunluğu	Enerji ve Emisyon Yönetimi	
GRI 305: Emisyonlar 2016	305-5 Sera gazı emisyonlarının azaltılması	Sürdürülebilirlik Hedefleri	
Su Yönetimi			
GRI 305: Emisyonlar 2016	3-3 Öncelikli konunun yönetimi	Su Yönetimi	
GRI 303: Su ve Atık Sular 2018	303-1 Ortak bir kaynak olarak su ile etkileşimler	Su Yönetimi	
	303-2 Su deşarjı ile ilgili etkilerin yönetimi	Su deşarjına ilişkin veri ve süreç bilgileri raporlama döneminde konsolide edilmemiştir.	
	303-3 Su çekimi	Su çekimi verileri raporlama döneminde konsolide edilmemiştir.	
	303-4 Su tahliyesi (deşarj)	Su tahliyesi verileri raporlama döneminde konsolide edilmemiştir.	
	303-5 Su tüketimi	Su Yönetimi	

Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için Çevresel Etki

İlham Veren ve Topluma Duyarlı Kültür

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU

GRI Standardı / Diğer Kaynak	Açıklama	Açıklamalar ve Sayfa Numaraları	Hariç Tutulanlar
Atık Yönetimi ve Döngüsellik			
GRI 3: Öncelikli Konular 2021	3-3 Öncelikli konunun yönetimi	Atık Yönetimi ve Döngüsellik	
GRI 302: Enerji 2016	306-1 Atık üretimi ve atıkla ilgili önemli etkiler	Atık Yönetimi ve Döngüsellik	
	306-2 Atıkla ilgili önemli etkilerin yönetimi	Atık Yönetimi ve Döngüsellik	
	306-3 Üretilen atık	Atık Yönetimi ve Döngüsellik	
	306-4 Geri kazanıma yönlendirilen atık	Geri kazanıma yönlendirilen atık verileri raporlama döneminde konsolide edilmemiştir	
	306-5 Bertarafaya yönlendirilen atık	Bertarafaya yönlendirilen atık verileri raporlama döneminde konsolide edilmemiştir.	
İklim Değişikliği ve Fiziksel Riskler			
GRI 3: Öncelikli Konular 2021	3-3 Öncelikli konunun yönetimi	İklim Değişikliği ve Fiziksel Riskler	
GRI 201: Ekonomik Performans 2016	201-2 İklim değişikliğinden kaynaklanan finansal etkiler ve diğer risk ve fırsatlar	Nicel finansal etki analizine ilişkin kapsam ve veri olgunluğu raporlama döneminde sınırlıdır.	
Toplumsal Etki ve Kapsayıcılık			
GRI 3: Öncelikli Konular 2021	3-3 Öncelikli konunun yönetimi	Toplumsal Etki ve Kapsayıcılık	
GRI 413: Yerel Topluluklar 2016	413-1 Yerel topluluk katılımı, etki değerlendirmeleri ve kalkınma programları ile operasyonlar	Toplumsal Etki ve Kapsayıcılık	
	413-2 Yerel topluluklar üzerinde önemli fiili ve potansiyel olumsuz etkileri olan operasyonlar	Yerel topluluklar üzerinde önemli fiili veya potansiyel olumsuz etkileri olduğu tespit edilen operasyon bulunmamaktadır.	
GRI 405: Çeşitlilik ve Fırsat Eşitliği 2016	405-1 Yönetişim organlarının ve çalışanların çeşitliliği	İnsan, Kültür ve Çalışan Deneyimi	
GRI 406: Ayrımcılık Yapmama 2016	406-1 Ayrımcılık vakaları ve alınan düzeltici önlemler	Politika ve Taahhütler	
GRI 408: Çocuk İşçiliği 2016	408-1 Çocuk işçiler bakımından belirgin risk taşıdığı belirlenen faaliyetler ve tedarikçiler	Çocuk işçiler bakımından belirgin risk taşıdığı belirlenen faaliyetler ve tedarikçiler bulunmamaktadır.	
GRI 409: Zorla veya Zorunlu Çalıştırma 2016	409-1 Zorla veya zorunlu çalıştırma vakaları bakımından belirgin risk taşıdığı belirlenen faaliyetler ve tedarikçiler	Cebri veya zorunlu çalışma olayları bakımından önemli riske sahip faaliyetler ve tedarikçiler bulunmamaktadır.	

Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için Çevresel Etki

İlham Veren ve Topluma Duyarlı Kültür

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU

GRI Standardı / Diğer Kaynak	Açıklama	Açıklamalar ve Sayfa Numaraları	Hariç Tutulanlar
İş Sağlığı ve Güvenliği			
GRI 3: Öncelikli Konular 2021	3-3 Öncelikli konunun yönetimi	İş Sağlığı ve Güvenliği	
GRI 403: İş Sağlığı ve Güvenliği 2018	403-1 İş sağlığı ve güvenliği yönetim sistemi	İş Sağlığı ve Güvenliği	
	403-2 Tehlike tanımlanması, risk değerlendirmesi ve olay incelemesi	İş Sağlığı ve Güvenliği	
	403-3 İSG hizmetleri / mesleki sağlık uygulamalarının sağlanması	İş Sağlığı ve Güvenliği	
	403-4 Çalışan katılımı, danışma ve iletişim	İnsan, Kültür ve Çalışan Deneyimi	
	403-5 İSG konusunda çalışan eğitimi	İş Sağlığı ve Güvenliği	
	403-6 Çalışan sağlığının teşviki	İnsan, Kültür ve Çalışan Deneyimi	
	403-7 İş ilişkileriyle doğrudan bağlantılı İSG etkilerinin önlenmesi ve azaltılması	Bu bildirim kapsamında tedarikçi/taşeron kırımında veri raporlanmamıştır.	
	403-8 İSG yönetim sistemi kapsamındaki çalışanlar	İSG yönetim sistemi tüm çalışanlarımızı kapsamaktadır.	
	403-9 İşle ilgili yaralanmalar	İş Sağlığı ve Güvenliği	
	403-10 İşle ilgili sağlık bozulmaları / hastalıklar	Raporlama döneminde işle ilgili sağlık bozulmalarına/ hastalıklara ilişkin bildirilmiş vaka bulunmamaktadır.	
İnsan Kültür ve Çalışan Deneyimi			
GRI 3: Öncelikli Konular 2021	3-3 Öncelikli konunun yönetimi	İnsan, Kültür ve Çalışan Deneyimi	
GRI 401: İstihdam 2016	401-1 Yeni işe alımlar ve çalışan devri	İnsan, Kültür ve Çalışan Deneyimi	
	401-2 Tam zamanlı çalışanlara sağlanan yan haklar	İnsan, Kültür ve Çalışan Deneyimi	
	401-3 Ebeveyn izni	Sosyal Göstergeler	

Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için Çevresel Etki

İlham Veren ve Topluma Duyarlı Kültür

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU

GRI Standardı / Diğer Kaynak	Açıklama	Açıklamalar ve Sayfa Numaraları	Hariç Tutulanlar
GRI 404: Eğitim ve Öğretim 2016	404-1 Çalışan başına yıllık ortalama eğitim saati	Sosyal Göstergeler, İnsan, Kültür ve Çalışan Deneyimi	
	404-2 Yetenek geliştirme ve geçiş destek programları	İnsan, Kültür ve Çalışan Deneyimi	
	404-3 Düzenli performans ve kariyer gelişimi değerlendirmesi alan çalışanlar	İnsan, Kültür ve Çalışan Deneyimi	
GRI 405: Çeşitlilik ve Fırsat Eşitliği 2016	405-1 Yönetişim organları ve çalışanların çeşitliliği	İnsan, Kültür ve Çalışan Deneyimi	
	405-2 Kadınlar ve erkekler arasındaki ücret oranı	İnsan, Kültür ve Çalışan Deneyimi	
Dijitalleşme ve Yapay Zekâ			
GRI 3: Öncelikli Konular 2021	Öncelikli konunun yönetimi	Dijitalleşme ve Yapay Zekâ	
Veri Güvenliği ve Gizlilik			
GRI 3: Öncelikli Konular 2021	3-3 Öncelikli konunun yönetimi	Veri Güvenliği ve Gizlilik	
GRI 418: Müşteri Gizliliği 2016	418-1 Müşteri gizliliğinin ihlali ve müşteri verilerinin kaybına ilişkin kanıtlanmış şikâyetler	Raporlama döneminde kanıtlanmış şikâyet bulunmamaktadır.	
Kurumsal Yönetişim			
GRI 3: Öncelikli Konular 2021	3-3 Öncelikli konunun yönetimi	Kurumsal Yönetişim	
GRI 205: Yolsuzlukla Mücadele 2016	205-1 Yolsuzluk risklerine ilişkin değerlendirme yapılan operasyonlar	Yolsuzluk risklerine ilişkin değerlendirmeler, iç denetim ve iç kontrol mekanizmaları kapsamında ele alınmaktadır.	
GRI 205: Yolsuzlukla Mücadele 2016	205-2 Yolsuzlukla mücadele politika ve prosedürlerine ilişkin iletişim ve eğitim	Yolsuzlukla mücadele politika ve prosedürlerine ilişkin iletişim faaliyetleri kurumsal süreçler kapsamında yürütülmektedir.	
GRI 205: Yolsuzlukla Mücadele 2016	205-3 Teyit edilen yolsuzluk vakaları ve alınan önlemler	Raporlama döneminde teyit edilen yolsuzluk vakası gerçekleşmemiştir.	

Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için Çevresel Etki

İlham Veren ve Topluma Duyarlı Kültür

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU

Sınırlı Güvence Raporu

Deloitte.

DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Maslak No:1 Plaza
Eski Büyükdere Caddesi
Maslak Mahallesi No:1
Maslak, Sarıyer 34485
İstanbul, Türkiye

Tel: +90 (212) 366 60 00
Fax: +90 (212) 366 60 10
www.deloitte.com.tr

Mersis No :0291001097600016
Ticari Sicil No: 304099

BAĞIMSIZ GÜVENCE RAPORU

DRT Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. (“Deloitte”) tarafından Esasburda Turizm ve İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., Yönetim Kurulu’na 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait 2025 Sürdürülebilirlik Raporu’na ilişkin bağımsız denetçi sınırlı güvence raporu.

Sınırlı Güvence Denetiminin Kapsamı

Esasburda Turizm ve İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.’nin 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıl itibarıyla hazırlanan Sürdürülebilirlik Raporu’nda (“2025 Yılı Sürdürülebilirlik Raporu”) yer alan ve aşağıda listelenmiş Seçilmiş Sürdürülebilirlik Bilgilerinin (“Seçilmiş Bilgiler”), Esasburda Turizm ve İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.’nin 64 - 68 sayfalarında yer alan Raporlama Kılavuzu bölümündeki prensiplere uygun olarak hazırlandığına ilişkin Uluslararası Güvence Denetimleri Standardı (ISAE) 3000 (Revize) ve (ISAE) 3410 (“Standartlar”) uyarınca sınırlı güvence denetimi yürütmek üzere görevlendirilmiş bulunuyoruz.

Güvence denetimimiz, önceki dönemlere ilişkin bilgileri, 2025 Yılı Sürdürülebilirlik Raporunda yer alan diğer bilgileri ve Sürdürülebilirlik Bilgileri veya 2025 Yılı Sürdürülebilirlik Raporu ile ilişkilendirilen diğer bilgileri (herhangi bir resim, ses dosyası veya yerleştirilen videolar dâhil) kapsamaz.

Sınırlı güvence denetimi için seçilmiş finansal olmayan performans bilgileri

Şirket tarafından, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait 2025 Sürdürülebilirlik Raporu’nda yer alan aşağıdaki temel performans göstergelerinin doğruluğuna ilişkin sınırlı güvence prosedürleri yürütmek üzere görevlendirilmiş bulunuyoruz. Sınırlı güvence prosedürlerine konu olan göstergelerin kapsamı 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıl itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Çevresel Göstergeler

Elektrik Tüketimi (ortak alan)
Toplam Enerji Tüketimi
Yenilenebilir enerji üretimi (GES)

Sosyal Göstergeler

Çalışan Profili Verileri (Toplam çalışan, cinsiyet dağılımı, beyaz-mavi yaka oranı)
Üst Düzey Yönetici Cinsiyet Dağılımı

Deloitte, Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), onun küresel üye firma ağı ve ilgili kuruluşlarından bir veya daha fazlasını ifade eder. DTTL üye firmaların her biri yasal olarak ayrı ve bağımsız kuruluşlardır. DTTL müşterilere hizmet sunmamaktadır. Daha fazla bilgi almak için www.deloitte.com adresini ziyaret ediniz.

© 2026. Daha fazla bilgi için Deloitte Türkiye (Deloitte Touche Tohmatsu Limited üye şirketi) ile iletişime geçiniz.

Deloitte.

Yapısal kısıtlamalar

İncelenmekte olan bilgilerin seçici olarak test edilmesi nedeniyle tüm güvence sözleşmelerinde yapısal sınırlamalar mevcuttur. Bu nedenle hile, hata veya uyumsuzluk meydana gelebilir ve tespit edilemeyebilir. Ek olarak, raporlama belgelerinde yer alan finansal olmayan bilgiler gibi, bu tür bilgilerin belirlenmesi, hesaplanması ve örneklenmesi veya tahmin edilmesi için kullanılan nitelik ve yöntemler dikkate alındığında, finansal bilgilere göre daha yapısal sınırlamalara tabidir.

Denetimimiz, ISAE 3000 (Revize) ve ISAE 3410’da tanımlandığı şekilde sınırlı güvence sağlamaktadır. Sınırlı güvence çalışması kapsamında yapılan işlemler, doğası ve zamanlaması gereği – ve daha az kapsamlı olarak – makul bir güvence çalışmasından farklılık göstermektedir. Dolayısıyla sınırlı bir güvence çalışmasında elde edilen güvence düzeyi, makul bir güvence çalışması kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır.

Özel Amaç

Çalışmalarımız, bu raporda belirtmemiz gereken hususları Şirket Yönetim Kurulu’na bildirmek için yapılmış olup, başka bir amaçla yapılmamıştır. Kanunların izin verdiği ölçüde yürütmüş olduğumuz güvence denetimi veya ulaşmış olduğumuz sonucumuzla ilgili olarak Şirket Yönetim Kurulu dışında hiçbir kişi veya kuruma karşı sorumluluk kabul etmemekteyiz. Bu rapor 29/12/2023 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanan belirli işletmelerin Kamu Gözetim Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartlarına (TSRS) uygun olarak 01/01/2024 tarihinden itibaren zorunlu sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olması yükümlülüğü çerçevesinde hazırlanmıştır. 5 Eylül 2024 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanan KGK Kararı, belirli işletmeler için sürdürülebilirlik raporlamasına ilişkin sınırlı güvence denetimi zorunluluğu getirmektedir. Şirket, mevcut durumda TSRS kapsamında zorunlu raporlama yükümlülüğü bulunan işletmeler arasında yer almamaktadır.

Bağımsızlık ve Yetkinliğimiz

Dürüstlük, tarafsızlık, mesleki yeterlilik ve gereken özen, gizlilik ve profesyonel davranış temel ilkelerini belirleyen Muhasebe Meslek Mensupları için Uluslararası Etik Standartları Kurulu’nun yayımladığı *Muhasebe Meslek Mensupları için Etik Kurallar*’daki bağımsızlık ve diğer etik hükümlerine uyum göstermekteyiz.

Uluslararası Kalite Yönetim Standardı 1’i (ISQM 1) uygulamakta ve bu doğrultuda, kanun veya yönetmeliklerdeki ilgili etik ve profesyonel standartlar ve gerekliliklere uygunluğu belgeleyen politikalar ve prosedürler dahil olmak üzere sağlam bir kalite kontrol sistemini devam ettirmekteyiz.

Yönetimin Sorumlulukları

Raporda yer alan sürdürülebilirlik bilgi ve beyanlarının hazırlanmasından, doğruluğundan ve eksiksiz olmasından Şirket Yöneticileri sorumludur. Şirket Yöneticileri, Şirket’in sürdürülebilirlik hedeflerinin belirlenmesinden, raporlanan bilgilerin elde edildiği uygun performans yönetimi ve iç kontrol sistemlerinin kurulmasından ve sürdürülmesinden sorumludurlar.

Denetçinin Sorumlulukları

Sorumluluğumuz, prosedürlerimizle dayanarak Seçilmiş Bilgiler hakkında bir sonuca ulaşmaktır. Sınırlı güvence çalışmamız, Uluslararası Güvence Denetimi Standartları ve bilhassa Tarihi Finansal Bilgilerin Bağımsız Denetimi veya Sınırlı Bağımsız Denetimi Dışındaki Güvence Denetimleri’ne ilişkin Uluslararası Güvence Denetimleri Standardı (ISAE 3000) (Revize) ve Sera Gazı Beyanlarına İlişkin Güvence Denetimleri Standardına (ISAE 3410) uygun olarak yürütülmüştür.

Yürütülen güvence denetimi, sınırlı bir güvence denetimini temsil etmektedir. Sınırlı güvence denetiminde uygulanan prosedürlerin niteliği, zamanlaması ve kapsamı, makul güvence denetiminde gerekli olanlarla karşılaştırıldığında sınırlıdır. Sonuç olarak, sınırlı güvence denetiminde elde edilen güvence düzeyi daha düşüktür.

Deloitte.

Temel Güvence Prosedürlerimiz

Aşağıda 2025 yılı ile ilgili “Seçilmiş Sürdürülebilirlik Bilgileri” bölümünde belirtilen ve 2025 Yılı Sürdürülebilirlik Raporu’na dahil edilen seçilmiş temel performans göstergelerinin doğruluğuna ilişkin sınırlı güvence gerçekleştirmiş bulunuyoruz.

Sınırlı güvence elde etmek, ISAE 3000 (Revize) ve ISAE 3410, güvence sağladığımız alanları derlemek için kullanılan süreçleri, sistemleri ve yeterlilikleri gözden geçirmeyi gerektirmektedir. Maddi hata riskini göz önünde bulundurarak, güvence sonucumuzu destekleyecek yeterli kanıtı sağlamak için gerekli olduğunu düşündüğümüz tüm bilgi ve açıklamaları elde etmek için çalışmalarımızı planlamış ve gerçekleştirmiş bulunmaktayız.

Sonuçlarımızı oluşturmak için aşağıdaki prosedürler ustlenilmiştir:

Seçilmiş Bilgilerin harmanlanması, toplanması, doğrulanması ve raporlanması süreçlerine ilişkin temel sistemler, süreçler, politikalar ve kontroller örneklem bazında analiz edilmiştir; Şirket’in sürdürülebilirlik performansından, politikalarından ve ilgili raporlamadan sorumlu çalışanları ile görüşmeler yapılmıştır; Seçilmiş Bilgiler’e göre alınan verilerin doğruluğunu onaylamak için seçici maddi doğruluk testi gerçekleştirilmiştir; Sürdürülebilirlik konularının tanımlanması, yönetimi ve raporlanması ile ilgili genel yönetim ve iç kontrol ortamı, risk yönetimi, önemlilik değerlendirmesi ve paydaş katılım süreçleri hakkında bir anlayış elde etmek için yönetim ve üst düzey yöneticilerden soruşturmalar yapılmıştır ve elde ettiğimiz kanıtları, sınırlı güvence sonucumuz için bir temel sağlamak için yeterli ve uygun olduğuna inanmaktayız.

Sınırlı güvence sonucu

Yaptığımız çalışmaya ve uygulanan güvence prosedürlerine dayanarak, yukarıda “Denetçinin Sorumlulukları” bölümünde belirtildiği gibi, sınırlı güvence sağlamakla görevlendirildiğimiz Şirket’in 2025 Yılı Sürdürülebilirlik Raporu’nda yer alan 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıl itibarıyla yukarıda belirtilen Seçilmiş Bilgiler’in, tüm önemli yönleriyle, Şirket’in Raporlama Kılavuzu’na uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olan herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Kullanım Kısıtlaması

Bu rapor, sonucu da dâhil olmak üzere, Şirket’in sürdürülebilirlik performansı ve faaliyetlerinin raporlamasına yardımcı olmak amacıyla Esasburda Turizm ve İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.’nin Yönetim Kurulu için hazırlanmıştır. Esasburda Turizm ve İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu’nun Seçilmiş Bilgiler ile ilgili bir bağımsız sınırlı güvence raporu hazırlatarak konuyla ilgili sorumluluklarını yerine getirdiğini gösterebilmesini sağlamak için bu raporun 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıl için hazırlanan Sürdürülebilirlik Raporu içinde yer almasına müsaade etmekteyiz. Kanunların izin verdiği ölçüde ve koşulları önceden yazılı onayımız ile açıkça mutabık kalınmış durumlar haricinde, yürütmüş olduğumuz çalışma veya raporumuzla ilgili olarak Esasburda Turizm ve İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu ve Esasburda Turizm ve İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. haricinde hiçbir kişi veya kuruma karşı sorumluluk kabul etmemekteyiz.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**



Özgür Öney, SMMM
Sorumlu Denetçi

İzmir, 6 Nisan 2026

Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte
Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

*Güvenilir Bir Gelecek için
Çevresel Etki*

*İlham Veren ve Topluma
Duyarlı Kültür*

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU

İletişim Bilgileri

Detay



Esas Gayrimenkul

Esas Plaza, Rüzgarlıbahçe Mah, Kavacık
Çampınarı Sok No:8, 34805 Beykoz/İstanbul



info@esasgm.com.tr



+90 216 681 85 11

Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Öncelikler ve Çifte
Önemlilik Yaklaşımı

Stratejik Odak Alanları

*Güvenilir Bir Gelecek için
Çevresel Etki*

*İlham Veren ve Topluma
Duyarlı Kültür*

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU



esas

GAYRİMENKUL

Esas Olan Sürdürülebilirlik

2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORU