



esas
GAYRİMENKUL

Esas Olan *Sürdürülebilirlik*

2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORU
YÖNETİCİ ÖZETİ



Raporun sesli versiyonunu
dinlemek için tıklayın.

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

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK YÖNETİMİ

Sürdürülebilirlik Yaklaşımı
Yönetim Yapısı ve Sorumluluklar

STRATEJİK ODAK ALANLARI

Güvenilir Bir Gelecek İçin Çevresel Etki
Enerji ve Emisyon Yönetimi
İlham Veren ve Topluma Duyarlı Kültür
İnsan, Kültür ve Çalışan Deneyimi
Toplumsal Etki ve Kapsayıcılık
Çevik Yönetişim
Kurumsal Yönetişim
Dijitalleşme ve Yapay Zekâ

EKLER

Üyelikler ve İş Birlikleri
2025 Yılı STK İş Birlikleri
2025 Başarılar Listesi
Çevresel Göstergeler
Sosyal Göstergeler



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

Stratejik Odak Alanları

*Güvenilir Bir Gelecek için
Çevresel Etki*

*İlham Veren ve Topluma
Duyarlı Kültür*

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ

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

Stratejik Odak Alanları

*Güvenilir Bir Gelecek için
Çevresel Etki*

*İlham Veren ve Topluma
Duyarlı Kültür*

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

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

Rakamlarla Esas Gayrimenkul

Ölçeğimiz

Sahipliğimizde olan Portföy

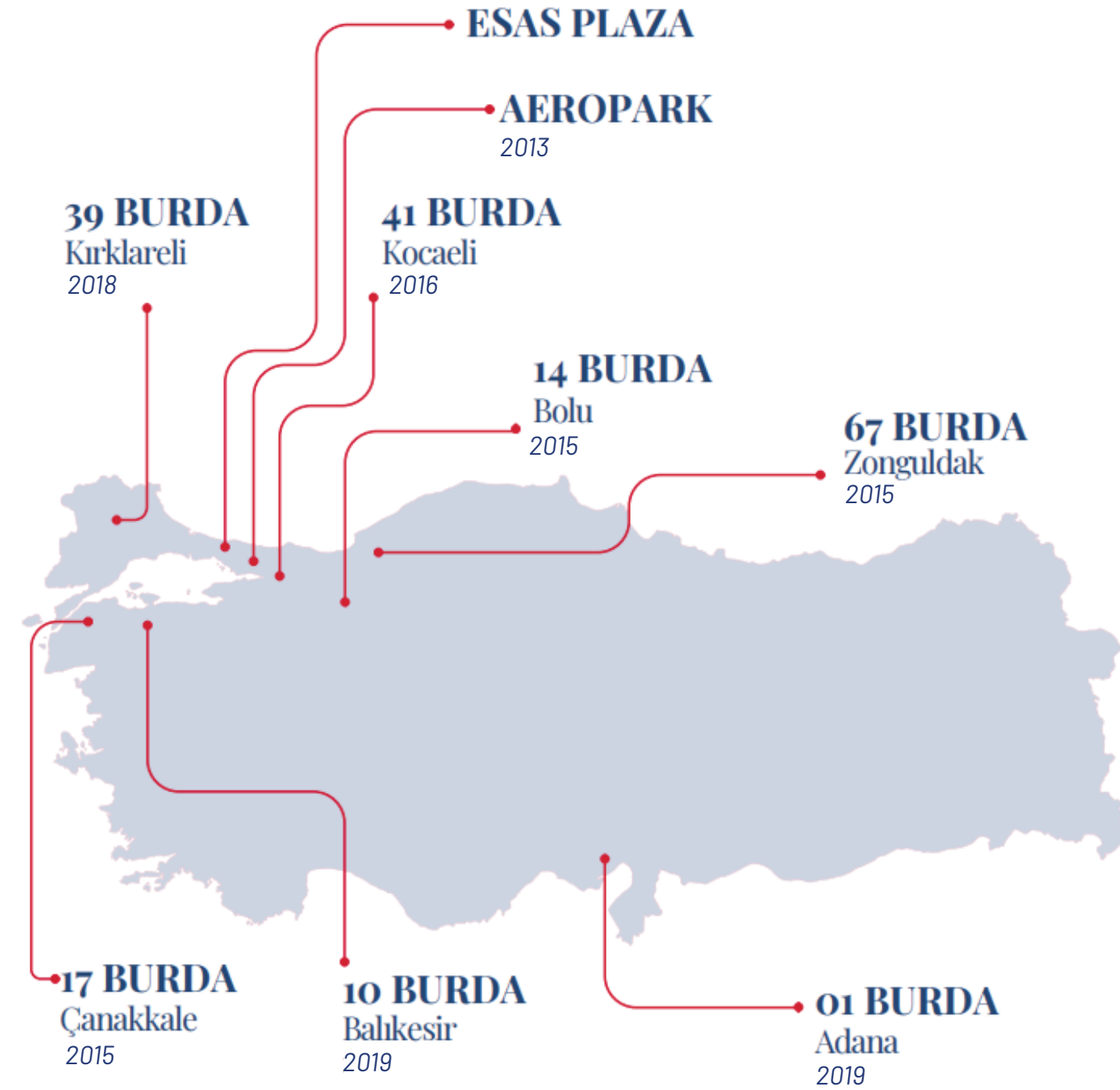
293.500 m² Kiralanabilir Alan (GLA)
40 Milyon Yıllık Ziyaretçi
850 Kira Sözleşmesi
9 Proje/Varlık
8 Şehir
€850 Milyon

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

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için Çevresel Etki

İlham Veren ve Topluma Duyarlı Kültür

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ

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



Değerlerimiz

Güvenilirlik

İlham Vermek

Çeviklik

Topluma Duyarlılık

Paydaşlarımız

Çalışma
ArkadaşlarımızKiracı
İş Ortaklarımız

Ziyaretçilerimiz

Yatırımcı
İş OrtaklarımızFinansal
KuruluşlarYerel Yönetimler
ve KamuTedarikçi
İş Ortaklarımız

Sivil Toplum

Medya ve
Akademik
Kuruluşlar

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

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için
Çevresel Etkiİlham Veren ve Topluma
Duyarlı Kültür

Çevik Yönetişim

Ekler

ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ

Yönetişim



esas
GAYRİMENKUL



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORU
YÖNETİCİ ÖZETİ

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 üyelerden 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

Stratejik Odak Alanları

*Güvenilir Bir Gelecek için
Çevresel Etki*

*İlham Veren ve Topluma
Duyarlı Kültür*

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ

Yönetim Kurulu



Kazım Köseoğlu

Yönetim Kurulu Başkanı



Ali Sabancı

Yönetim Kurulu Üyesi



Erhan Kamaşlı

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

Stratejik Odak Alanları

*Güvenilir Bir Gelecek için
Çevresel Etki*

*İlham Veren ve Topluma
Duyarlı Kültür*

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ



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

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 paylaşılmakta; 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

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için Çevresel Etki

İlham Veren ve Topluma Duyarlı Kültür

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ

Sürdürülebilirlik Yönetimi



esas
GAYRİMENKUL



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORU
YÖNETİCİ ÖZETİ

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

Stratejik Odak Alanları

*Güvenilir Bir Gelecek için
Çevresel Etki*

*İlham Veren ve Topluma
Duyarlı Kültür*

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ

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 yürütmeye 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

Stratejik Odak Alanları

*Güvenilir Bir Gelecek için
Çevresel Etki*

*İlham Veren ve Topluma
Duyarlı Kültür*

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ

Stratejik Odak Alanları



esas
GAYRİMENKUL



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORU
YÖNETİCİ ÖZETİ

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

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için Çevresel Etki

İlham Veren ve Topluma Duyarlı Kültür

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ

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

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için
Çevresel Etki

İlham Veren ve Topluma
Duyarlı Kültür

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ

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

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için Çevresel Etki

İlham Veren ve Topluma Duyarlı Kültür

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ

Stratejik Odak Alanları

*Güvenilir Bir Gelecek için
Çevresel Etki*

*İlham Veren ve Topluma
Duyarlı Kültür*

Çevik Yönetişim

**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.

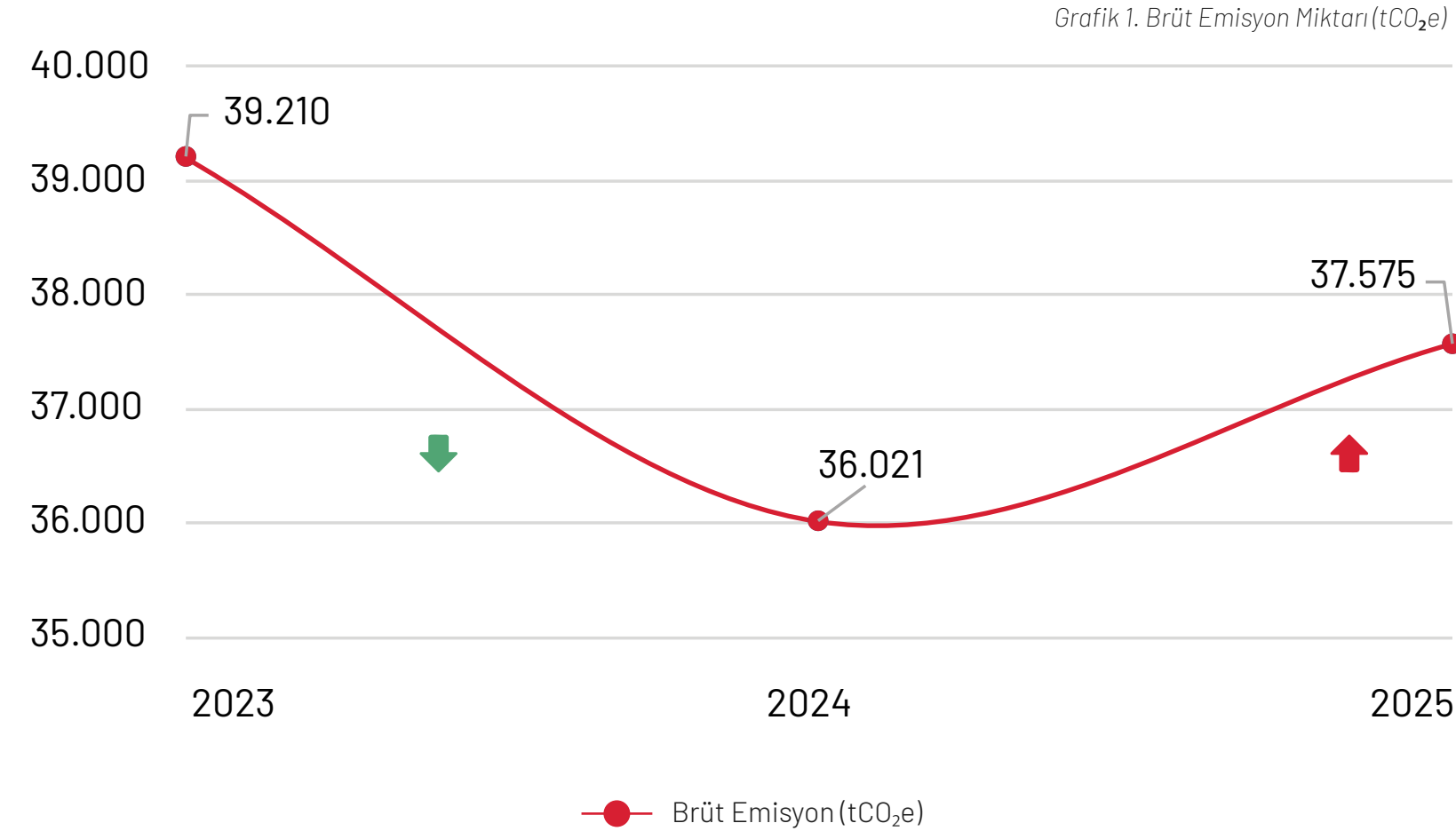
Emisyon Profili: Brüt ve Net Emisyonlar

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.



Rapor Hakkında

CEO Mesajı

Esas Gayrimenkul Hakkında

Yönetişim

Sürdürülebilirlik Yönetimi

Stratejik Odak Alanları

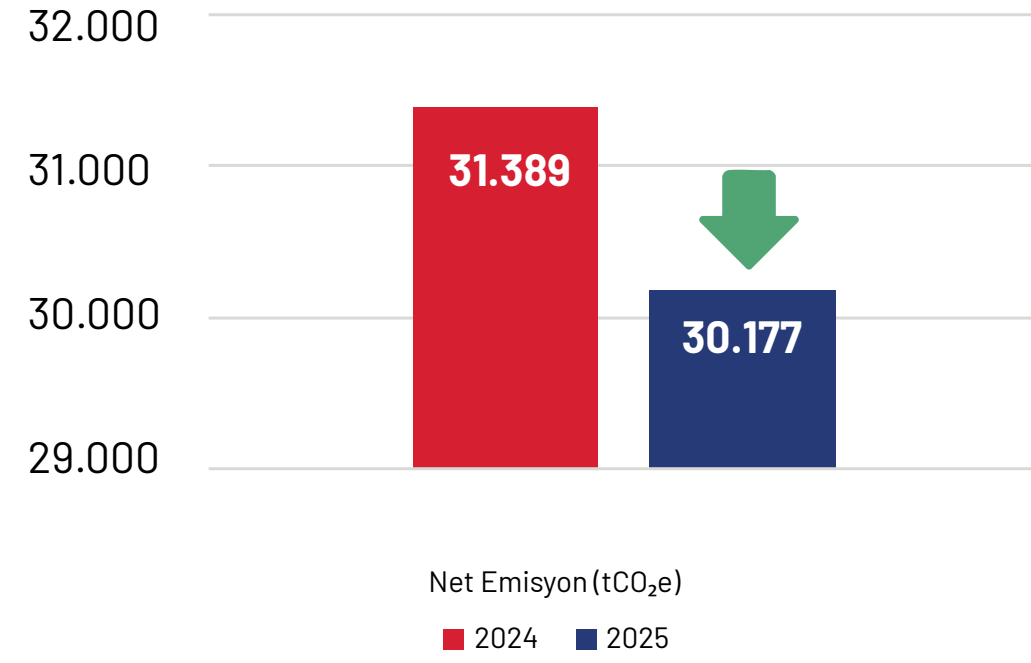
Güvenilir Bir Gelecek için
Çevresel Etki

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

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

Stratejik Odak Alanları

*Güvenilir Bir Gelecek için
Çevresel Etki*

*İlham Veren ve Topluma
Duyarlı Kültür*

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ

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 başarma ilkeleri çerçevesinde yürütülmektedir. Çalışma arkadaşlarımızın iyi olma hâlini, gelişimini ve psikolojik güvenliğini destekleyen uygulamalar, yönetim yapısının ayrılmaz bir parçası olarak ele alınmaktadır.

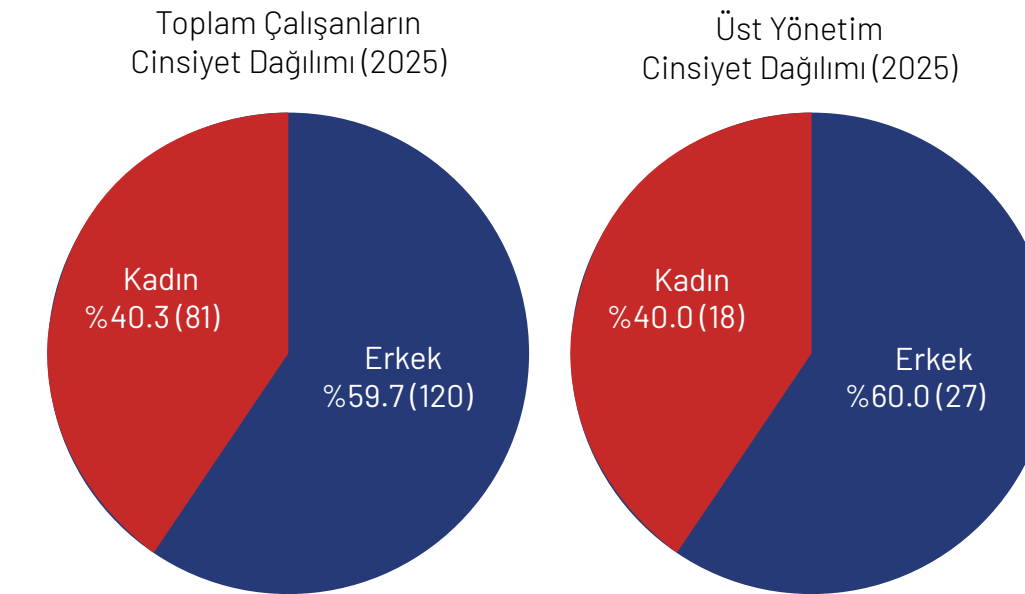
Bu çerçevede toplumsal cinsiyet eşitliği, çeşitlilik ve fırsat eşitliği ilkeleri uluslararası normlar ve kurumsal politikalarla güçlendirilmektedir. Çalışma arkadaşlarımızla temas edilen tüm alanlarda #Birlikteyiz ve #SeninleBirlikte söylemlerinin temsil ettiği güven, bağlılık ve dayanışma kültürünün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

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için Çevresel Etki

İlham Veren ve Topluma Duyarlı Kültür

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ

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.

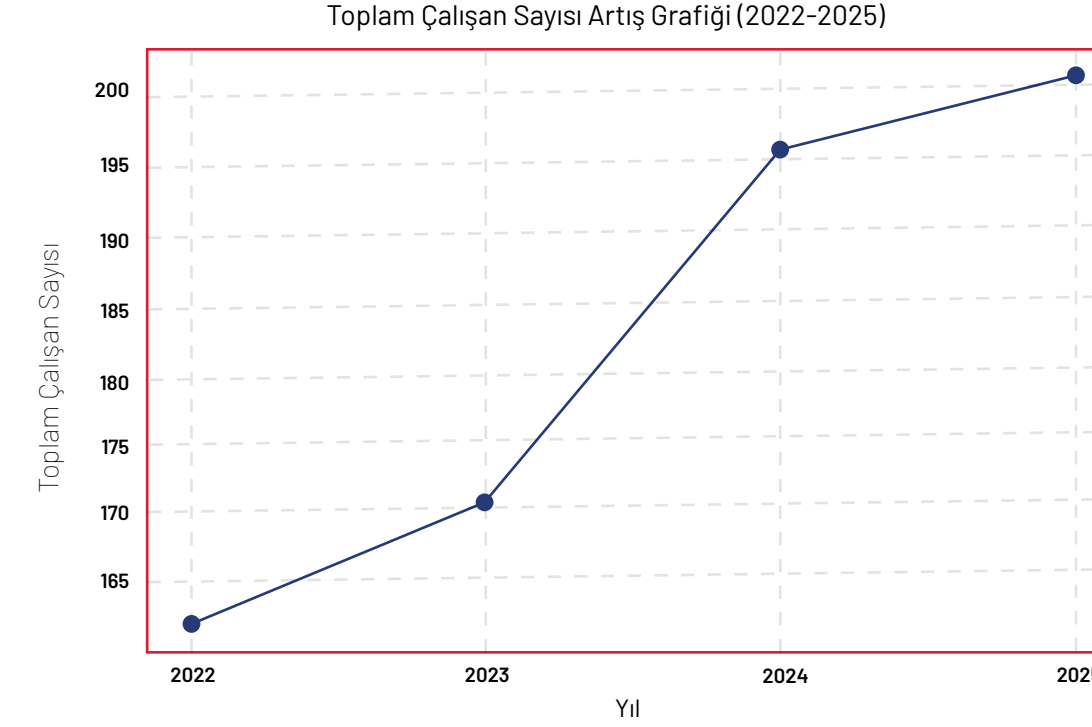
Yıl boyunca kapsayıcılık kültürünü desteklemeye yönelik uygulamalar sürdürülmüştür. Yanındayız Derneği iş birliğiyle yeni işe başlayan tüm çalışma arkadaşlarımıza yönelik TCE 101 eğitimleri gerçekleştirilmiş; "Nöbetteyiz" ve "Kadın Erkek Eşittir Nokta" farkındalık çalışmalarına katılım sağlanmıştır.

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

Stratejik Odak Alanları

*Güvenilir Bir Gelecek için
Çevresel Etki*

**İlham Veren ve Topluma
Duyarlı Kültür**

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ

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

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için
Çevresel Etki

İlham Veren ve Topluma
Duyarlı Kültür

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ



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 çalışmalarıyla 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

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için
Çevresel Etki

İlham Veren ve Topluma
Duyarlı Kültür

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ

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

Stratejik Odak Alanları

*Güvenilir Bir Gelecek için
Çevresel Etki*

*İlham Veren ve Topluma
Duyarlı Kültür*

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ

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

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için
Çevresel Etki

İlham Veren ve Topluma
Duyarlı Kültür

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ

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

Stratejik Odak Alanları

*Güvenilir Bir Gelecek için
Çevresel Etki*

*İlham Veren ve Topluma
Duyarlı Kültür*

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ



esas
GAYRİMENKUL



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORU
YÖNETİCİ ÖZETİ

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

Stratejik Odak Alanları

*Güvenilir Bir Gelecek için
Çevresel Etki*

*İlham Veren ve Topluma
Duyarlı Kültür*

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ

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

Stratejik Odak Alanları

*Güvenilir Bir Gelecek için
Çevresel Etki*

*İlham Veren ve Topluma
Duyarlı Kültür*

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ

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

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için
Çevresel Etki

İlham Veren ve Topluma
Duyarlı Kültür

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ

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

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için
Çevresel Etki

İlham Veren ve Topluma
Duyarlı Kültür

Çevik Yönetişim

Ekler



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

Stratejik Odak Alanları

Güvenilir Bir Gelecek için Çevresel Etki

İlham Veren ve Topluma Duyarlı Kültür

Çevik Yönetişim

Ekler



ESAS GAYRİMENKUL
2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ



esas

GAYRİMENKUL

Esas Olan Sürdürülebilirlik

2025 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORU
YÖNETİCİ ÖZETİ