

Autumn / Winter 2013

Sonbahar / Kış 2013 Newsletter

BU SAYIDA / IN THIS ISSUE

- 2013 Yılına Yönelik Gayrimenkul Piyasasına Genel Bakış / *Real Estate Market 2013 Outlook*
- Colliers International Global Yatırımcı Görüşleri Anketi - 2012 / *Colliers International Global Investor Sentiment Survey - 2012*
- Yeni Proje: Torun Tower! / *New Project: Torun Tower!*
- Colliers International Philip Morris'i Yeni Ofisine Taşdı! / *Colliers International Successfully Relocated Philip Morris!*
- Colliers International Hochtief'e "Benchmark" Çalışması Sundu! / *Colliers International Presented its "Benchmark" Analysis To Hochtief!*
- Son Zamanlarda Gerçekleştirilen Danışmanlık Projeleri / *Recent Advisory Projects*
- İstanbul Ofis Piyasası 4 Ç. 2012 / *Istanbul Office Market Q4 2012*
- Uluslararası Perakendeciler Zor Koşullara Rağmen Büyüyorlar / *International Retailers Grow Despite Difficult Environment*
- EMEA Kira Haritası Uygulaması / *EMEA Rents Map Application*

Sevgili Müşterilerimiz ve Dostlarımız,

2013 yılının bu ilk sayısında sizlere İstanbul A sınıfı ofis piyasası hakkındaki en son bulguları sunmaktayız.

Piyasa durumu analizimiz, 2013 yılında gayrimenkul sektörüne yönelik genel bakışımızın yanısıra arz, boşluk oranları, kira değerleri ve gelecek stoku ele almaktadır.

Bültenimizde, Colliers International tarafından yürütülen 2012 Global Yatırımcı Görüşleri Anketi Sonuçlarına da yer vermektayız.

İlerleyen sayfalarda Colliers International tarafından yılda iki kez yayınlanan EMEA (Avrupa, Orta Doğu ve Afrika) Perakende Kiralama Haritası ile ilgili analizi bulabilirsiniz.

Son olarak geçtiğimiz aylarda tanıtımı gerçekleştirilen "Colliers International EMEA (Avrupa, Orta Doğu ve Asya) Kira Haritaları Mobil Uygulaması" ile ilgili bölüme de göz atmanızı tavsiye ederiz.

Colliers Ekibi olarak mutlu ve başarılı bir yıl geçirmenizi dileriz!

Dear Clients and Friends,

In the first issue of our newsletter for 2013 we present you with our latest findings on the Istanbul A Class office market.

Our analysis of the current state of the market includes supply, vacancy, rental values and future stock along with our Real Estate Market 2013 Outlook.

In our newsletter, we have also included the results of the 2012 Global Investor Sentiment Survey, which was conducted by Colliers International.

In the latter pages you will find a discussion regarding our biannual EMEA (Europe, Middle East, and Africa) Retail Rent Map.

Finally we suggest that you take a look at our presentation of "EMEA Rents Map Application", which is released by Colliers International in the past months.

As Colliers International Team, we wish you a Happy New Year!

2013 YILI GAYRİMENKUL PİYASASINA GENEL BAKIŞ

Türkiye'deki gayrimenkul sektörü açısından oldukça zor bir yıl olan 2012'yi takiben yeni bir yılın bu ilk günlerinde, genel olarak sektördeki uzmanların çoğunluğunun 2013'e iyimser yaklaştığını gözlemlemekteyiz.

Esas olarak Fitch'in Türkiye'nin notunun yatırım yapılabilir ülke seviyesine yükseltmesinden kaynaklanan bu iyimserlik somut olarak hissedilmeye başlanmıştır. Bu iyimserlik, ülkede 2012'nin dördüncü çeyreğinde düşen faiz oranlarıyla birlikte düşünüldüğünde, konut sektöründeki durağanlaşan talebi kolayca canlandıracak gibi görünmektedir. Diğer bir beklenti de, mevcut yabancı ülkelere ilaveten 30'dan fazla yabancı ülke vatandaşlarına Türkiye'de serbestçe gayrimenkul edinme hakkını tanıyan yeni bir yasanın yürürlüğe girmiş olmasından kaynaklanmaktadır. Bu durum, aynı zamanda gayrimenkul geliştirme firmalarının yüksek miktardaki yeni ürün arzına yoğun talep gelmesini heyecanla beklemesine neden olmaktadır. Fitch'in kararı açıklandığından bu yana yabancı kurumsal yatırımcıların Türkiye'deki sabit getirili varlıklara olan ilgisinin giderek arttığını gözlemlenmektedir. Sağlam kira sözleşmeleriyle gelir garantisi sunan kaliteli ticari yapılara yönelik bu ilgi, yoğunlukla İstanbul ve diğer bazı büyük ikincil piyasalar üzerinde yoğunlaşmaktadır.

REAL ESTATE MARKET 2013 OUTLOOK

In these early days of 2013 which has been a very difficult and challenging year for real estate sector in Turkey, we mostly observe an optimistic approach towards 2013 by most professionals in the sector.

The optimism, mainly fuelled by the recent upgrading of Turkey to investment grade level by Fitch, is felt heavily in the air. When coupled by the dropping domestic interest rates during the 4th quarter of 2012, this optimism may easily wake the long sleeping demand for the residential sector. Another expectation lies with the new legislation of allowing 30+ new foreign countries' nationals to buy real estate freely in Turkey. This also makes developers anxious to see boosted demand to their heavy supply of new product pipelines. Since Fitch's decision was published, we observe increasing interest from foreign institutional investors into fixed income assets in Turkey. This interest mainly concentrates to Istanbul and few other major submarkets for quality commercial buildings with ready income secured by strong covenants. Few recent closings, and ongoing negotiations, of multi city shopping center portfolios by major international funds gives us the indication that more to come in 2013 and beyond. We don't expect to see, however, an appetite for real estate development anytime soon by international capital in Turkey.



Portföylerinde çeşitli şehirlerde alışveriş merkezleri bulunduran büyük çaplı uluslararası fonlar tarafından son zamanlarda imzalanan ve görüşmeleri devam eden sözleşmeler, 2013'te ve takip eden yıllarda daha fazla sayıda uluslararası fonun Türkiye'ye yatırım yapacağını bir göstergesidir.

Diğer yandan, girdiğimiz bu yeni yılda fiyatların daha fazla düşme eğilimine girebileceğini de düşünenler olduğunu belirtmemiz gerekir. Bu görüşün dayanağı, esasen 2010 ve 2011 yıllarını kapsayan 2 yıllık süreçte kaydedilen yüksek büyüme sonrasında ekonomiyi soğutmaya yönelik politikalardan kaynaklanıp, giderek artan cari açık ve işsizlik oranlarıdır. Sayıları az da olsa, kötümserler, Türkiye'nin akut cari açık sorununun ekonomiyi bir şekilde daha fazla dizginlemedikçe - ki bu durum gayrimenkule olan talep zayıflamasına yol açar - çözülemeyeceğini kolayca öne sürebilirler.

Colliers olarak biz, 2012 yılına ilişkin %2,5'lik GSYH büyüme hedefinin başta gayrimenkul olmak üzere birçok sektör açısından büyük sorunlara yol açtığı görüldüğünden, 2013 yılında hükümetin ekonomi politikalarında çok daha yüksek oranda büyümeye odaklanacağı inancındayız. Yabancı ülke vatandaşlarının Türkiye'de gayrimenkul satın almasının yasayla kolaylaştırılması ve finansman maliyetlerinin ucuzlaması gibi gelişmelerin yanı sıra, Türkiye'nin yatırım açısından daha güvenilir bir piyasa olduğunun tescil edilmesi ile daha fazla uluslararası sermayenin Türkiye'de gayrimenkule yeniden yatırım yapma isteğini ortaya koyan belirtileri göz önüne aldığımızda, Türkiye'deki gayrimenkul sektörünün 2013 yılında olumlu bir görünüme sahip olduğu kanısındayız.

Kerim Cin
Yönetici Ortak

On the other hand, we must note that, a more bearish approach to the coming year also exists. This view takes more into account the ever growing current deficit and the rising unemployment, mainly resulting from policies to cool off the economy after 2 years of robust growth in 2010 and 2011. These pessimists, although few in numbers, will easily argue that, the acute current deficit problem of Turkey cannot be solved without further slowing down the economy thus resulting in weak demand for real estate.

We, at Colliers, believe that, the economic policies of the current government will employ a bullish approach to boost the overall growth in 2013 as the projected 2.5% GDP growth in 2012 has already caused big problems for many sectors, real estate being hit the hardest. When we consider; Turkey confirmed a safer market to invest and a clear indication of more international capital eager to invest into real estate in Turkey again, together with the local developments such as eased up legislation for foreigners to buy property and cheaper financing available, we conclude that, we see a positive outlook for real estate market in Turkey in 2013.

Kerim Cin
Managing Partner

COLLIERS INTERNATIONAL GLOBAL YATIRIMCI GÖRÜŞLERİ ANKETİ:

KÜRESEL GAYRİMENKUL YATIRIMI AÇISINDAN EN CAZİP BÖLGE ABD

Colliers International tarafından yayımlanan Küresel Yatırımcı Duyarlılığı Anketi sonuçlarına göre, önümüzdeki yıl küresel gayrimenkul yatırımları açısından en cazip bölge Amerika Birleşik Devletleri olurken onu özellikle Londra, Paris ve Almanya'nın başlıca şehirleri olmak üzere Batı Avrupa ülkeleri ile Asya ülkeleri izleyecektir.

Küresel ölçekteki gayrimenkul yatırımlarının geniş bir kesitini temsil eden büyük çaplı kurumsal ve bireysel yatırımcılardan oluşan ankette katılımcılara küresel ve bölgesel düzeyde önümüzdeki 12 aylık dönem ve sonrasına ilişkin görüşleri soruldu. ABD, Kanada, Latin Amerika, Asya Pasifik, Avrupa ve Orta Doğu'nun en aktif yatırımcılarının verdiği yaklaşık 500 yanıtın oluşan sonuçlar, 2013 yılına ilişkin olarak iddialı büyüme planları ve fonların offshore yatırım fırsatlarına yönlendirilmesi gibi yatırımcı duyarlılığının arttığını gösteren önemli bazı göstergelere işaret etmektedir. Kaliteli stok eksikliği ve finansman yetersizliği ise, büyüme planlarının önündeki en önemli engeller olarak görülmektedir.

Colliers International İngiltere ve İrlanda CEO'su Tony Horrell'e göre büyük yatırımcılar, yatırım yapacakları bölgeleri seçerken daha eleştirel bakmaktalar. Ankete katılanlara yatırım stratejileri sorulduğunda elde edilen kapsamlı sonuçlar da bu görüşü desteklemektedir. Yatırımcılar genelde öncelikle kendi ülkelerindeki fırsatlara odaklanmakta olup, diğer ülkelerdeki fırsatları incelerken de ilgilendikleri piyasaları ve sektörleri daha ince eleyp sık dokumaktalar.

COLLIERS INTERNATIONAL GLOBAL INVESTOR SENTIMENT SURVEY:

U.S IDENTIFIED AS MOST ATTRACTIVE REGION FOR GLOBAL REAL ESTATE INVESTMENT

The most desirable region for heightened global investment in real estate in the coming year will be the United States, followed by Asia and Western Europe, in particular London, Paris and several of the major cities in Germany; according to the results of the Global Investor Sentiment Survey link just published by Colliers International.

The survey respondents included major institutional and private investors representing a broad cross section of property investors globally, who were asked for their outlook at the global and regional level for the coming 12 months and beyond. With nearly 500 responses from the most active real estate investors from the US, Canada, Latin America, Asia Pacific, Europe and the Middle East; the results highlight a number of key indicators suggesting improved investor sentiment, such as ambitious expansion plans through 2013 and migration of funds for offshore investment opportunities. A lack of quality stock and availability of finance are the primary obstacles to expansion plans.

Highlighting the most noticeable trend this year Tony Horrell, CEO, U.K. and Ireland, Colliers International said, "Major investors are becoming more critical when selecting their investment locations. This is supported by the overarching themes we found when asking respondents about their investment strategies – they are more likely to look at home locations first, and when they do look at international opportunities, they are far more specific about the individual markets and sectors in which they are interested.



Yine Horrell'a göre anket, kredi alma koşullarının halen zor olması ve LTV'nin (kredi tutarının gayrimenkul değerine oranı) düşük seviyelerde kalması sebepleriyle borç finansmanı ve maliyetinin bazı bölgelerde, özellikle de EMEA bölgesinde önemi sürdüreceğini göstermektedir. Bu durum, sigorta şirketleri gibi yeni kreditorlere fırsat tanırken, orta ölçekli finansmanın yeniden ortaya çıkmasına zemin hazırlamaktadır. Horell, sonuç olarak borç finansmanı konusunda uzmanlaşmış ve doğrudan gayrimenkul yatırımlarından elde edilenden daha yüksek getiri beklentisinde olan şirketlerin daha aktif olacakları yönündeki öngörülerini dile getirmektedir.

Colliers'in 2013 Yatırımcı Görüşleri Anketinden elde edilen başlıca bulgular şu şekildedir:

- **Canlanma Devam Ediyor:** 2013 yılında Batı Avrupa pazarlarındaki yatırım hacminin yavaş da olsa istikrarlı bir şekilde büyüyeceği ve yatırımcıların sadece birkaç bölgeye odaklanması nedeniyle güvenilir yatırım olanaklarına erişmenin kolay olmaya çağı öngörülmektedir.
- **Kendi Ülkesinde veya Uluslararası Piyasalarda Yatırım Yapmak:** Asyalı, EMEA Bölgesi ve Latin Amerikalı yatırımcılar, kendi ülkelerinin dışında kredi alma olasılığı en yüksek olan yatırımcılar olarak nitelenebilirler. ABD ve Batı Avrupalı yatırımcılar yüksek miktarda sermaye sağlarken, Asyalı yatırımcılar kendi ülkelerinde mevcut fonların sadece %40'ını kullanmışlardır. ABD, Latin Amerika'daki toplam fonun yaklaşık üçte birini sağlarken, Batı Avrupa'nın sağladığı fon tutarı %15'in altında kalmıştır. Yatırılan toplam fon tutarının yaklaşık %78'ini kendi ülkelerinden finanse eden Kanadalı yatırımcılar ise kendi kendilerine en çok yetebilen yatırımcılar olarak göze çarpmaktadırlar.
- **Güvenli Piyasalar:** Yatırımcılar; devamlı Londra, Paris, Frankfurt, Hamburg, Münih ve New York gibi "güvenilir" piyasalarda gayrimenkul arayışlarını sürdürmektedirler. Diğer ülkelerdeki yatırımcılar, Londra ve New York'u yatırım yapılabilecek en önemli iki piyasa olarak tanımlamaktadırlar. Yatırımcılar, bir yandan ABD seçimlerinin sonuçları ile Euro Bölgesi'nde devam eden krizi izlerken, diğer yandan 2013 yılında da Londra ve New York piyasalarına yoğunlaşmaya devam edeceklerdir.
- **Yerel Piyasa / Yabancı Piyasa Karşılaştırması:** Her ne kadar birçok yatırımcı kendi ülkelerinde yatırım yapmayı tercih ediyor olsa da, yurtdışında gayrimenkul yatırımı yapmayı tercih edenler de bulunmaktadır (yaklaşık %25). Yurtdışında yatırım yapma arayışında olan yatırımcılar genellikle Batı Avrupa'yı tercih etmektedirler. Diğer yandan Asyalı bazı yatırımcılar ise, gayrimenkul yatırımı için kendi ülkelerine daha yakın olan Avustralya ve Yeni Zelanda gibi ülkeleri tercih etmektedirler.
- **Riskli Yatırım:** Yatırımcıların çoğunluğu, mevcut varlıklarının korunmasını ve güvenilir getiriye halen en önemli önceliklerden biri olarak saymaktalar. Ancak ABD, Asya ve Latin Amerika'daki yatırımcıların önümüzdeki altı aylık dönemde daha fazla risk almaya eğilimli oldukları tahmin edilmektedir.

Horrell added: "The survey also found that the availability and price of debt finance will remain an issue in a number of territories, particularly in EMEA, as stringent lending requirements endure and LTVs remain low. This is opening the door for new lenders, in the form of insurance companies, and the resurgence in the provision of mezzanine finance. "As a result, we anticipate more activity from specialist debt funds seeking higher returns than those available from core direct real estate investment."

Key takeaways from Colliers' 2013 Sentiment survey include:

- **Continued Recovery:** Investment volumes are expected to grow slowly and steadily in Western markets through 2013, and core investment opportunities will become more difficult to find as investors hone in on just a few key locations.
- **Home or Away:** Asian, EMEA and Latin American investors were the most likely to access funds from outside their regions. Asian investors sourced just 40 per cent of funds locally with the United States (20 per cent) and Western Europe (19 per cent) providing significant capital. In Latin America, the US provides almost a third of all funding with Western Europe providing just under 15 per cent. Canadians are almost self-sufficient with around 78 per cent of investment funded locally.
- **Safe Haven Destinations:** Investors consistently chase properties in the same, "safe" markets including London, Paris, Frankfurt, Hamburg, Munich and New York. London and New York are the only two markets identified as key investment areas by investors from other regions. Investors will continue to target these markets through 2013, while monitoring the effects of the U.S. election result and continuing problems in the Eurozone.
- **Local vs. Offshore:** Though many investors prefer to invest in their local markets, there are those (approximately 25 per cent) that are taking their real estate ventures overseas. Investors who look offshore tend to favour Western Europe. In addition, some Asian investors are likely to explore property opportunities closer to home in Australia and New Zealand.
- **Risky Business:** Wealth preservation and secure income are still a priority for the majority of investors. However, in the next six months, investors in the U.S., Asia and Latin America are the mostly likely to take on more risk.
- **Sector Preference:** Investors have shown a strong preference for the office sector from a global standpoint. In the U.S. and Latin America, the industrial sector ranked highest, whereas Australia, Canada, and New Zealand saw increasing interest in shopping center investments.
- **Debt Hurdles:** Most Europe, Middle East and Africa (EMEA) markets will continue to struggle with securing debt in 2013, and specialist debt funds pursuing higher returns are expected to see more activity. Investors in the Asian markets were identified as the most likely to extend debt, while investors in Latin America tended avoid taking on more debt.

• **Sektör Tercihi:** Yatırımcılar, son yıllarda küresel bazda ofis yatırımlarını daha fazla tercih etmeye başladılar. ABD ve Latin Amerika'da endüstriyel gayrimenkul yatırımları birinci sırada yer alırken, Avustralya, Kanada ve Yeni Zelanda'da alışveriş merkezi yatırımlarına olan ilginin arttığı gözlemlenmektedir.

• **Borç Sorunları:** Avrupa, Orta Doğu ve Afrika (EMEA) piyasalarının çoğunun, 2013 yılında borç finansmanı sorunuyla uğraşmaya devam edeceği öngörülürken, borç finansmanı konusunda uzmanlaşmış ve daha yüksek getiri beklentisinde olan şirketlerin aktivitelerinin artacağı tahmin edilmektedir. Asya piyasalarındaki yatırımcılar borçlarının vadesini uzatma eğilimi en yüksek yatırımcılar olarak tanımlanırken, Latin Amerika'daki yatırımcılar daha fazla borçlanmaktan kaçınma eğilimi göstermektedirler.

Colliers'in özellikle EMEA Bölgesine yönelik en önemli tespitleri aşağıda özetlenmiştir:

- Avrupa'da yaşanan ekonomik krize ve Euro Bölgesi'nin dağılacağı yönündeki endişelere rağmen, Avrupalı birçok yatırımcı (%60), bu dönemi yatırım için iyi bir dönem olarak görürken, yine aynı oranda yatırımcı kısa dönemde portföyünü büyütmeyi düşünmektedir.
- Londra ve büyük Alman şehirleri, güvenilir olmaları nedeniyle uluslararası yatırımcıları çekmeye devam etmektedirler. Örneğin, bu yılın Ekim ayında Londra'da yapılan yatırımların %74'ünün ya doğrudan yabancı sermayeli ya da yabancı ortaklı olduğu görülmektedir.
- Yatırımcıların özellikle merkezi iş alanlarında bulunan ofisleri tercih ettikleri ve birçok Avrupa piyasasında yüksek kaliteli gayrimenkul açığının artmasına sebep olan yetersiz gayrimenkul gelişimi göz önüne alındığında, ofis arzı açığının çözülmesi gereken en önemli sorun olduğu görülmektedir.

Gelecekle ilgili düşüncelerini aktaran Tony Horrell'e göre piyasadadan çekilen önemli bankaların bıraktığı boşluk, 2013 yılında kısmen de olsa yeni finansman kuruluşları ve orta ölçekli fonlar tarafından doldurulacaktır. Daha geniş bir açıdan bakılırsa, yatırımcıların yeni normu benimsemesi ve daha olumlu düşünmeye başlamasıyla birlikte yatırım hacimlerinde az da olsa bir artış yaşanacağından, 2013 yılında toparlanmanın devam edeceğini söylenebilir.

34 sayfalık kapsamlı raporun tamamına aşağıdaki bağlantı üzerinden ulaşabilirsiniz:

<http://www.colliers.com/en-US/Insights/Market-News/Property-Investor-Sentiment>

In EMEA specifically, Colliers has uncovered several key findings including:

- *Despite Europe's economic woes and the fears of a Eurozone break-up, many European investors (60 per cent) see this period as a good time to invest, with a similar proportion looking to expand their portfolio in the short term.*
- *London and major German cities continue to attract international investment due to their safe haven status. In particular, 74 per cent of investment in London has been from or involved international sources through October this year.*
- *Lack of supply is seen as a key constraint, particularly given investor focus on CBD offices, and the scarcity of development in many European markets that has exacerbated the shortage of high quality properties.*

Looking to the future Tony Horrell concludes: "In 2013 we will see more new lenders and mezzanine funds to partially replace the void left by retreating mainstream banks. And more generally, 2013 will be a year of continued recovery, with investment volumes showing modest growth as investors accept the new norm and sentiment improves."

For more details and to view the full 34-page report, please use the following link.

<http://www.colliers.com/en-US/Insights/Market-News/Property-Investor-Sentiment>

YENİ PROJE: TORUN TOWER!

Colliers, Torun Tower'ı Tek Yetkili Kiralama Danışmanı Pozisyonunda Pazarlamak Üzere Seçildi!

Colliers International Türkiye, 2014'de hizmete girmesi planlanan Torun Tower'ı tek yetkili kiralama danışmanı pozisyonunda pazarlamak üzere seçildi.

A+ bir ofis projesi olarak iş dünyasının merkezi Esentepe'de yükselen Torun Tower, Torunlar GYO tarafından geliştirilmekte olup 66.000 m² kiralanabilir ofis alanına sahip bulunmaktadır.

Bölgedeki tek A+ Sınıfı ofis projesi olma özeline sahip olan Torun Tower, teknik donanımı, lokasyonu ve hedef kitlesi ile diğer ofis binalarından ayrılacak ve piyasaya yeni bir yön verecektir.

Esentepe/Zincirlikuyu bölgesi yerli ve uluslararası şirketlerin İstanbul'da en çok tercih ettikleri merkezi iş bölgelerinden biri olup, A sınıfı ofis boşluk oranı oldukça düşüktür. HSBC, Aygaz, Shell, Superonline, Lufthansa, PriceWaterHouseCoopers ve Denizbank Esentepe'de konumlanan şirketlerden yalnızca birkaçıdır.

Güncel verilerimize göre, bölgede planlama veya inşa safhasında olan A Sınıfı ofis projelerinin sınırlı sayıda olması ve bunun sonucunda 2014 sonuna kadar bu bölgede yüksek kalitede ofis ihtiyacı olacak şirketlerin alternatiflerinin birkaç binayı geçmeyecek olması sebebiyle, Torun Tower, Esentepe/Zincirlikuyu bölgesinde acil olarak en yüksek kalitede ofislere ihtiyaç duyan şirketlerin önümüzdeki kısa vadede tek seçeneğidir.

"2014 yılında Esentepe bölgesine en yüksek kalitede ofis alanları sunacak Torun Tower'a oldukça yüksek talep beklemekteyiz. Projenin merkezi konumu ve kolay ulaşılabilirliğinin yanı sıra sahip olduğu avantajlardan bir tanesi de, bölgedeki tek A+ sınıfı ofis projesi olmasıdır." diyen Colliers International Türkiye Yönetici Ortağı Kerim Cin, sözlerine "Türkiye'de kiracılar genelde proje tamamlanmadan ofislerini kiralamazlar fakat bu örnekte mal sahibinin Torunlar GYO gibi Türkiye'nin tanınmış geliştiricilerinden biri olması, ofislerin en iyi kalitede tamamlanacağını garantisidir. Dahası, henüz inşaatın erken safhalarında ve pazarlamaya başlamadan önce dahi, bölgede büyük boyutlu genel merkez ofisi ihtiyacında olan şirketlerden projeye yönelik talep görmeye başladık" diyerek devam etmiştir.

NEW PROJECT: TORUN TOWER ASSIGNMENT!

Colliers chosen as the exclusive leasing agent for Torun Tower!

Colliers International Turkey has been named as the exclusive lease management consultant to market Torun Tower, expected to be completed in 2014.

Rising up as an A+ office building in Esentepe, the business centre of Istanbul, Torun Tower has been developed by Torunlar GYO and will offer 66,000 sqm. of leasable office space in total.

Torun Tower, the only A+ Class office project in the whole region, will be unique with its technical hardware, attractive location and target tenant group and will offer a fresh perspective to the market.

Having a very low A Class office vacancy rate, the Esentepe/Zincirlikuyu region is one of the most favoured business centers for both local and international businesses in Istanbul. Among the companies seated in Esentepe are HSBC, Aygaz, Shell, Superonline, Lufthansa, PriceWaterHouseCoopers and Denizbank.

According to our updated data, since the number of new A Class office projects, whether planned or under construction, in the region is limited, only a few options will be left for companies needing high-end office space by the end of 2014. Therefore, Torun Tower will become, in the near future, the only option available for those companies urgently needing high quality offices in the Esentepe/Zincirlikuyu region.

Colliers International Turkey's Managing Partner Kerim Cin said, "We are expecting great demand for Torun Tower, which will offer high-end office spaces in Esentepe in 2014. In addition to its numerous advantages, such as central location and convenient accessibility, the project will be the only A+ Class office project in the region in the near future. In Turkey, companies generally do not rent offices before their completion. However, this project will be an exception because it has been developed by Torunlar GYO, one of the most renowned property developers in Turkey and hence the brand itself is a guarantee of the project's high quality. It should also be noted that we have already received demand from businesses seeking large high-end office space in the region, even in the early phases of the project and before we actually started marketing it."



COLLIERS INTERNATIONAL, PHILIP MORRIS'İ YENİ OFİSİNE TAŞIDI!

Kiracı Temsilciliğinde Uzman!

Bir çok yerli ve yabancı şirketin Türkiye'deki ofis ve depolarının açılmasına aracılık eden Colliers International, geçtiğimiz dönemde Philip Morris firmasının ofisini taşıması sürecinde pazar araştırmasından karar alma aşamasına kadar birçok konuda destek olmuştur.

Colliers, şirketin ofis ihtiyaçlarına en uygun bölgeleri belirleyerek, en iyi ticari kira koşulları sağlamaya yönelik olarak gerçekleştirilen görüşmelerde Philip Morris'i temsil etmiştir.

Colliers, Levent'te bulunan Metrocity'de 775 m²'lik ofis katının kiralanmasında şirketin gayrimenkulü, en iyi şartlarda kiralamasını sağlayarak kiracı danışmanlığı konusundaki uzmanlığını bir kez daha ortaya koymuştur.

COLLIERS INTERNATIONAL SUCCESSFULLY RELOCATED PHILIP MORRIS !

Specialised in Tenant Representation!

Colliers International, which has provided specialized services to many domestic and international companies in relocating their offices in Turkey, recently assisted Philip Morris in their relocation process.

Colliers defined office locations best tailored to Philip Morris's needs and assisted in the negotiations aiming at securing the best possible commercial lease terms for the client.

Once again, Colliers demonstrated its expertise in tenant representation services by securing a lease of a 775 sqm office floor in Metrocity, an A Class office building located in the main CBD of the city, Levent under the best possible conditions.

COLLIERS INTERNATIONAL TÜRKİYE HOCHTIEF'E "BENCHMARK" ÇALIŞMASI SUNDU!

Colliers International'ın İstanbul ofis piyasasındaki tecrübe ve bilgi birikimini ofis projeleri geliştirici ve yatırımcılarına aktarmasının çarpıcı bir örneği olarak; Avrupa'nın sayılı ofis geliştiricilerinden biri olan Hochtief şirketine, İstanbul A sınıfı ofis piyasasındaki son 3 yılda gerçekleşen ofis kira kontratları "Benchmark" çalışmasını gösterebiliriz. Bu çalışma kapsamında Colliers müşterisi için, son 3 yıl içinde yapılan tüm ofis kira işlemlerini değerlendirmeye alarak, İstanbul'un belli başlı ofis bölgelerinde gerçekleşen tüm kiralama işlemlerinin kira ve alan ortalamalarını belirlemiştir. Bu çalışma sonucunda yatırımcı; İstanbul'un her bölgesinin A sınıfı ofis kira talebini, kira rayıçları ve şirket büyüklükleri açısından, inceleme şansına sahip olmuştur.

COLLIERS INTERNATIONAL TURKEY PRESENTED ITS "BENCHMARK" ANALYSIS TO HOCHTIEF!

The "Benchmark" analysis presented by Colliers International to Hochtief, one of the leading office developers in Europe, concerning the office rental agreements signed in the Istanbul A Class office market over the last 3 years is a remarkable example of Colliers International's sharing of its vast experience and knowledge in the Istanbul office market with office developers and investors. As part of the analysis, Colliers assessed all the rental agreements signed in Istanbul's prime office locations over the last 3 years and computed the office rent and office space averages concerning its client. The analysis helped the investor to acquire an overview of the demand for rental A Class office space in terms of asking rents and tenant profile in almost every region across Istanbul.

Metrocity D Block



SON ZAMANLARDA GERÇEKLEŞTİRİLEN DANIŞMANLIK PROJELERİ

RECENT ADVISORY PROJECTS



İncek Loft

Akfen

Colliers International Türkiye, Akfen İnşaat tarafından Ankara, İncek'te 108.000 m² 'lik arsa üzerinde geliőtirmesi planlanan İncek Loft Projesi'ne yönelik En İyi ve En Doğru Kullanım Analizi gerçekte-tirmiştir.

İncek Loft

Akfen

Colliers International Turkey conducted a Highest and Best Use Analysis for the İncek Loft Project. The project is planned to be developed by Akfen Construction in Incek area of Ankara on a land of 108,000 sqm.



Çalık Holding

Colliers International Türkiye, Çalık Holding'in İstanbul Zincirlikuyu'da geliőtirmekte olduğu A Sınıfı ofis projesine yönelik Proje Geliştirme Danışmanlığı ve Finansal Fizibilite Analizi çalışmaları yürütmüştür.

Çalık Holding

Colliers International Turkey conducted a Financial Feasibility Analysis and Project Development Consultancy for the A class of-fice project, which is being developed by Çalık Holding in Zincirlikuyu, Istanbul.



Multi Development

Multi Development için yürüttüğümüz çalışma kapsamında açmayı planladıkları Forum Gaziantep Alveriş Merkezi projesine yönelik finansal fizibilite çalışması gerçekte-tirilmiştir. Gaziantep'de toplam 27.000 m² 'lik arsa üzerinde geliştirilmekte olan projenin yakın zamanda tamamlanması beklenmektedir.

Multi Development

Within the advisory service provided to Multi by Colliers, we conducted a Financial Feasibility Analysis for the Forum Gaziantep Shopping Center Project. The project, which is being developed in Gaziantep on a land of 27,000 sqm, is expected to be completed soon.

İSTANBUL OFİS PİYASASI

4. Ç. 2012

İstanbul A sınıfı ofis piyasasında, 2012 yılı son çeyreğinde, ortalama kira rakamları ve boşluk oranlarına baktığımızda çok büyük değişiklikler olmadığını söyleyebiliriz. Fakat her iki yakada da belirgin değişikliğe uğrayan bölgeler olmuştur. Değişiklik gösteren bu bölgeleri Asya Yakasında Kozyatağı, Ümraniye ve Kavacık, Avrupa Yakasında ise Kağıthane-Şişli olarak verebiliriz. Bu bölgelere baktığımız zaman özellikle Ümraniye, Kavacık ve Kağıthane-Şişli'de hem kira rakamlarının hem de boşluk oranlarının gerilediğini görüyoruz. Son yıllarda üzerinde özellikle durduğumuz, merkezi lokasyonlara nazaran daha düşük kira maliyetli, yeni ofis bölgeleri ve oluşan bu yeni ofis bölgelerine kiracılar tarafından güçlü talep geleceği öngörümüz; bu bölgelerdeki değişimle teyit edilmektedir. Normalde ters orantı olması gerekirken, bu bölgelerdeki boşluk oranlarının azalmasına rağmen kira rakamlarının da azalmasının nedeni, arka arkaya piyasaya giren ofis projelerine büyük alan kullanıcılarının talep göstermesi ve mal sahibi ile geliştiricilerin bu kullanıcıları kaybetmemek adına kira rakamlarında esnek olmaları gösterilebilir.

ISTANBUL OFFICE MARKET

Q4 2012

We observed no significant variations in the average asking rents and vacancy rates in the Istanbul A Class office market during the last quarter of 2012. However, some distinct changes were detected in certain regions of the city, including Kozyatağı, Ümraniye and Kavacık on the Asian side and Kağıthane-Şişli on the European side. The asking rents and vacancy rates, particularly in Ümraniye, Kavacık and Kağıthane-Şişli, dropped to a certain extent. The changes in these regions confirm our long-lasting forecast that there will be strong demand from tenants for newly developed office locations which offer lower rental rates compared to central locations. Although the asking rents and vacancy rates are normally inversely correlated, both are decreasing in the above-mentioned areas. We believe the reason behind this fact is that the recently launched office projects are demanded by large office space users and those landlords and developers choose to be flexible with their rent policies in an effort to benefit from those clients.



Arz

Ofis stoklarının bölgesel dağılımı incelendiğinde en çok A sınıfı ofis stoğuna sahip bölgelerin Avrupa Havaalanı (%19), Levent (%17) ve Ümraniye (%17) olduğu görülmektedir. Bu üç bölgedeki toplam ofis stoğu İstanbul genelinin %53'ünü oluşturmaktadır. Maslak (%15), Kozyatağı (%7), Kağıthane-Şişli (%6) ve Kavacık (%5) bölgeleri toplam %33 ile çeyrek dilimi aşarken geri kalan 5 bölge (Altunizade, Taksim-Haliç, Gayrettepe, Beşiktaş, Etiler) %2 ile %4 arasında değişen ofis stok oranları ile İstanbul'un kalan %15'lik kısmını oluşturmaktadır.

Boşluk Oranları

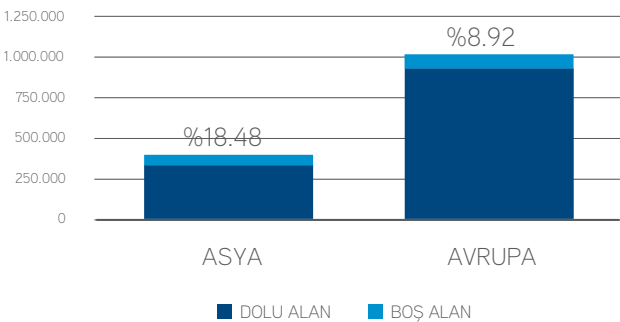
Avrupa Yakası A sınıfı ortalama boşluk oranları 2012 yılının üçüncü çeyreğinde %10,36 iken bu oranın 2012 yılının son çeyreğinde %8,92'e düştüğünü görmekteyiz.

Aynı dönemde Anadolu Yakası A sınıfı ortalama boşluk oranları 2012 yılının üçüncü çeyreğinde %23,46 iken bu oranın 2012 yılının son çeyreğinde %18,48'e düştüğünü görmekteyiz. 2012 yılının son çeyreğini bir önceki çeyrek ile kıyasladığımız zaman bu dönemde hem Avrupa Yakası'ndaki hem de Asya Yakası'ndaki boşluk oranlarında gerileme olduğunu gözlemlemekteyiz.

Avrupa Yakası'na kıyasla Asya Yakası'ndaki boş ofis alanlarındaki belirgin gerilemenin nedeni Asya Yakası'nda piyasaya yeni giren ofis binalarında önemli ölçüde gerçekleşen kiralamalardır.

İstanbul Ofis Piyasası Ortalama Boşluk Oranları*

A Sınıfı
4. Çeyrek 2012



* Kaynak: Colliers International

Supply

An analysis of the regional breakdown of office stocks indicates that the three regions with the highest A Class office stock are: the Airport area (19%), Levent (17%) and Ümraniye (17%). The total office stock offered in these three regions represents 53% of the overall office stock in Istanbul. While the combined shares of Maslak (15%), Kozyatağı (7%), Kağıthane-Şişli (6%) and Kavacık (5%) account for 33% of the city's office market, the remaining five regions (Altunizade, Taksim - Haliç, Gayrettepe, Beşiktaş, Etiler), each ranging between 2% and 5%, make up only 15% of the market.

Vacancy Rate

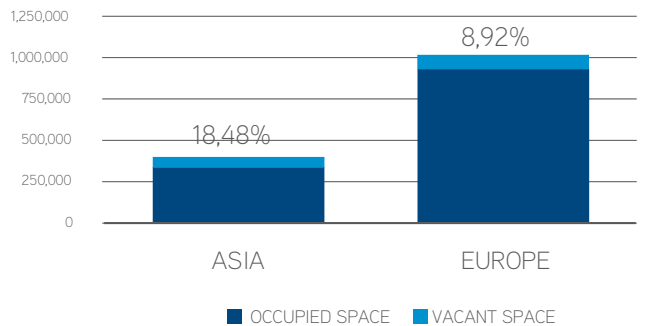
The average vacancy rate for A Class offices on the European side dropped from 10.36% in the third quarter of 2012 to 8.92% in the last quarter of the same year.

Similarly, the average vacancy rate for A Class offices on the Asian side fell from 23.46% in the third quarter of 2012 to 18.48% in the last quarter of the same year. Hence, when comparing the two quarters, we observe some decrease in the vacancy rates on both sides of the city during the last quarter.

The more pronounced decrease in the average vacancy rate on the Asian side, in comparison to the European side, stems from the fact that most of the newly developed office buildings on the Asian side have been occupied during that period.

Istanbul Office Market Average Vacancy Rates*

A Class Offices
Q4 2012



* Source: Colliers International

Tek tek bölgelere baktığımızda boşluk oranlarındaki en dikkat çekici değişiklikler şu bölgelerde karşımıza çıkmaktadır:

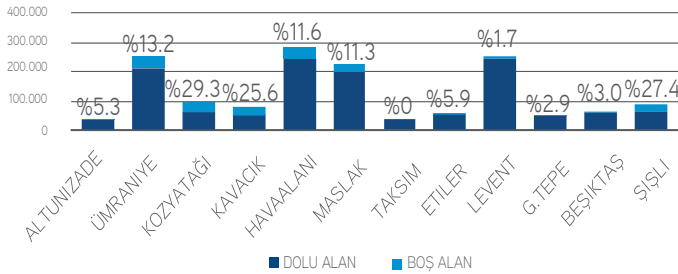
- Kağıthane-Şişli bölgesinde A sınıfı ofislerin boşluk oranları 2012 yılının üçüncü çeyreğinde %34,6 iken bu oranın son çeyrekte %27,5'e düştüğünü görüyoruz. Bu yüksek oranlı düşüşün nedeni; bölgedeki A sınıfı stokun az sayıda binadan oluşması ve bunlardan biri olan Trump Tower ofis bloğunun bu dönemde %75 doluluk oranına ulaşmasıdır. Yine aynı şekilde Kağıthane'de Tekfen tarafından geliştirilen Tekfen Ofis Park projesinin yaklaşık %50 doluluk oranına ulaşması bölgedeki boşluk oranının düşüşünde önemli bir etkene sahiptir. Bir önceki dönemde de gözlemlediğimiz üzere bu bölgede fazla A sınıfı ofis binası olmamasından dolayı stoğa dahil edilen binalar ve bunlarda meydana gelen kiralamar dönemsel ortalamaların yüksek oranlarda değişime uğramasına yol açmaktadır.

An analysis of each individual region reveals that the following areas have experienced the most notable changes in vacancy rates:

- The A Class office vacancy rate in Kağıthane-Şişli fell from 34.6% in the third quarter of 2012 to 27.5% in the last quarter of the same year. This considerable decrease can be explained by the fact that the number of A Class office buildings in the region is limited. Moreover, the Trump Tower, an A Class office building located in this area, achieved an occupancy rate of %75 during the last quarter of 2012. In addition, the Tekfen Office Park project developed by Tekfen in Kağıthane recorded an occupancy rate of 50%, also contributing significantly to the decrease in the average vacancy rate. As we have also observed during the preceding quarter, the increase in the occupancy rates of buildings recently added to the stock lead to significant changes in periodic averages, due to the lack of sufficient A Class office buildings in the region.

İstanbul Ofis Piyasası Ortalama Boşluk Oranları*

A Sınıfı
4. Çeyrek 2012



* Kaynak: Colliers International

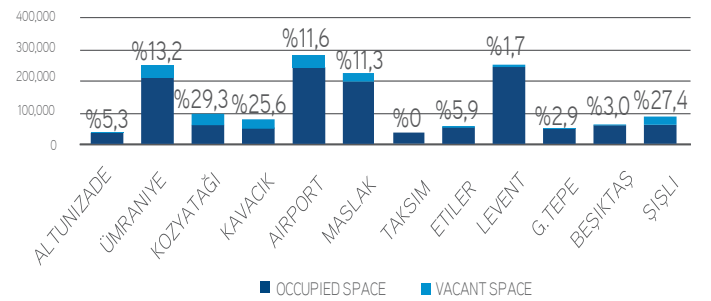
- Kavacık bölgesinde A sınıfı ofislerin boşluk oranları 2012 yılının üçüncü çeyreğinde %37,7 iken bu yılın son çeyreğinde bu oranın %25,6'ya düştüğünü görüyoruz. Bu düşüşün ana nedeni olarak bölgedeki büyük ofis stokuna sahip projelerde (Kavacık Ticaret Merkezi ve Smart Plaza gibi) bu dönemde gerçekleşen kiralamarları gösterebiliriz.

- Kozyatağı bölgesinde A sınıfı ofislerin boşluk oranları 2012 yılının üçüncü çeyreğinde %32,6 iken yine son çeyrekte bu oranın %29,9'a düştüğünü görüyoruz. Bu düşüşün ana nedeni, piyasaya girdiği üçüncü çeyrek boyunca boş kalan Nida Kule Göztepe Projesi'nin geçtiğimiz dönemde kiralama işlemleri görmesidir. Bölgenin en büyük ofis stoğuna sahip olan bu binadaki kiralamar çok sayıda olmasa da, boşluk oranlarını belirli bir seviyede etkilemiştir.

- Ümraniye bölgesinde A sınıfı ofislerin boşluk oranları 2012 yılı-

İstanbul Office Market Average Vacancy Rates*

A Class Offices
Q4 2012



* Source: Colliers International

- The A Class office vacancy rate in Kavacık fell from 37.7% in the third quarter of 2012 to 25.6% in the last quarter of the same year. This decrease was due mainly to the fact that some of the offices in A Class projects with abundant office stocks in the region were rented out during the subject period (such as Kavacık Trade Centre and Smart Plaza).

- We observe that the A Class office vacancy rate in Kozyatağı dropped from 32.6% in the third quarter of 2012 to 29.9% in the last quarter of the same year. This decrease was mainly as a result of the fact that some of the offices in the Nida Kule Göztepe Project, which was included in the stock during the third quarter of 2012 and which remained vacant during that period, were rented out in the last quarter. Although low in number, the offices rented in this building, which offers the highest office stock in the region, had an impact on the vacancy rates in the area.

nın üçüncü çeyreğinde %16,0 iken 2012 yılının son çeyreğinde bu oranın %13,2'ye düştüğünü görüyoruz. Bu düşüşün de ana nedeni, bölgedeki ofis stoğunun yaklaşık %22'lik bir kısmını oluşturan Buyaka Ofis Projesi'nde gerçekleşen kiralamalardır.

Kira Değerleri

2012 yılı son çeyreğinde ortalama kira rakamlarının birçok bölgede değişikliğe uğramadığını görmekteyiz. Ümraniye ve Kavacık dışındaki bölgelerde ise çok sert kira yükselişleri ve düşüşleri yaşanmadığını rahatlıkla söyleyebiliriz. Ümraniye ve Kavacık bölgelerindeki belirgin kira düşüşlerinin nedeni ise istenilen kira rakamları ile gerçekleşen kira rakamları arasındaki neredeyse %20-25'lere varan marjlar olmasıdır. Aslında bunun önemli bir nedeni büyük metrekare arayışı olan firmaları ihtiyaçlarını yeni yapılan projeler ile birlikte bu bölgelerde çözebilmeleri ve mal sahibi ile geliştiricilerin de bu büyük alan kullanıcılarını kaçırmamak adına kira rakamlarında oldukça esnek olmalarından kaynaklanmaktadır. Şöyle ki Ümraniye ve Kavacık bölgelerinde önemli bir stoğa sahip iki projenin \$25/m²/ay liste kira seviyelerinden indirimler vererek \$20/m²/ay ve aşağısında sözleşmeler yaptıklarını örnek olarak verebiliriz.

2012 yılının son çeyreğinde A sınıfı ofislerin ortalama kira değerlerinin önceki döneme göre artış/düşüş durumları aşağıdaki tabloda verilmiştir:

İSTANBUL A SINIFI OFİSLER İÇİN İSTENEN KİRA DEĞERLERİ 4. Çeyrek 2012	
Maslak*	▼
Taksim	◀▶
Etiler	◀▶
Kozyatağı*	▲
Şişli	▼
Beşiktaş	▲
Levent	▲
Havaalanı	▼
Ümraniye	▼
Gayrettepe*	▲
Altunizade	◀▶
Kavacık	▼

* Belirtmek isteriz ki; bu üç bölgedeki kira rakamlarının tablolarımızda gösterdiği yükseliş veya düşüş metrekare birim kira rakamlarındaki ondalık birimlerle sınırlıdır. Örnek olarak; Maslak

• The A Class office vacancy rate in Ümraniye dropped from 16,0% in the third quarter of 2012 down to 13,2% in the last quarter of the same year, due mainly to the fact that some of the offices in the Buyaka Ofis Project, representing nearly 22% of the total office stock in the region, were leased.

Rental Values

The average asking rents during the last quarter of 2012 remained almost unchanged with no sharp fluctuations in many regions across Istanbul, except for Ümraniye and Kavacık. The reason behind the notable decreases in asking rents in both Ümraniye and Kavacık was that there existed a high margin of 20 to 25% between the asking rents and the realized rents in these areas. This high margin was mainly due to the fact that the newly developed projects in this region was mostly preferred by companies seeking large office space and that landlords chose to be flexible with their rents in an effort to capture these clients. For instance, two projects with high office stocks in the Ümraniye and Kavacık districts signed rental agreements at \$20/sqm/month or less, even though their offices were originally offered at \$25/sqm/month.

The following table shows the increase/decrease in the average asking rents for A Class offices in different regions during the last quarter of 2012 in comparison to the third quarter of the same year:

ISTANBUL ASKING RENTAL RATES FOR A CLASS OFFICES Q4 2012	
Maslak*	▼
Taksim	◀▶
Etiler	◀▶
Kozyatağı*	▲
Şişli	▼
Beşiktaş	▲
Levent	▲
Havaalanı	▼
Ümraniye	▼
Gayrettepe*	▲
Altunizade	◀▶
Kavacık	▼

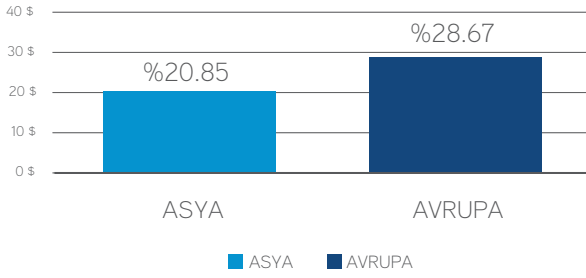
*It should be noted that the increase or decrease represented by the asking rents in these three regions is limited to decimals in the asking rent figures per square metres. For example, the average rent paid for

bölgesindeki A sınıfı ofislerin ortalama kirası bir önceki dönem \$23,1/m²/ay iken 2012 son çeyreğinde bu rakam \$23/m²/ay olarak gerçekleşmiştir.

2012 yılının üçüncü çeyreğinde Avrupa Yakası A sınıfı ofislerin ortalama kirası \$28,76/m²/ay iken 2012 yılının son çeyreğinde bu rakam \$28,67/m²/ay'a gerilemiştir, 2012 yılının üçüncü çeyreğinde Asya Yakası A sınıfı ofislerin ortalama kirası \$21,56/m²/ay iken 2012 yılının son çeyreğinde bu rakam \$20,85/m²/ay'a gerilemiştir.

İstanbul Ortalama Kira Rakamları* (\$/m²/ay)

A Sınıfı Ofis
4. Çeyrek 2012



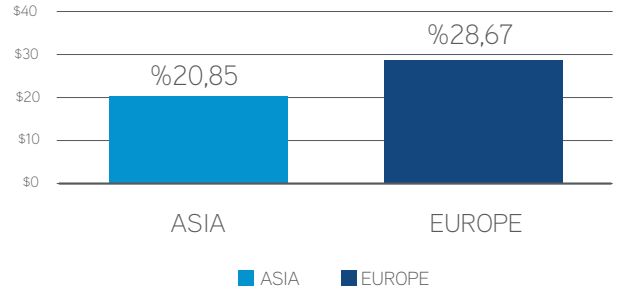
* Kaynak: Colliers International

A Class offices in Maslak fell from \$23.1/sqm/month in the third quarter of 2012 to \$23/sqm/month in the last quarter of the same year.

The average asking rent for A Class offices on the European side fell from \$28.76/sqm/month in the third quarter of 2012 to \$28.67/sqm/month in the last quarter of the same year. Similarly, the average asking rent for A Class offices on the Asian side fell from \$21.56/sqm/month in the third quarter of 2012 to \$20.85/sqm/month in the last quarter of the same year.

Istanbul Average Rental Rates* (\$/sqm/month)

A Class Offices
Q4 2012



* Source: Colliers International

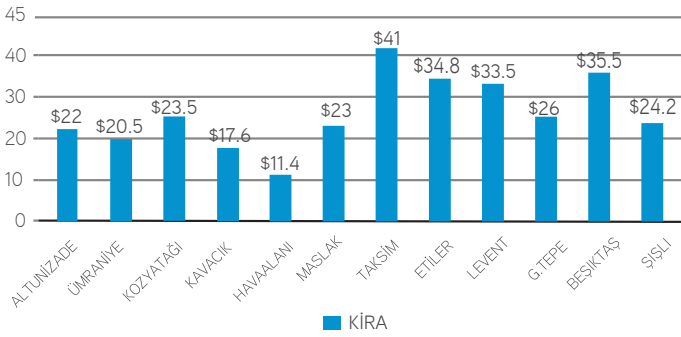


Ortalama kira rakamlarına bölgeler özelinde baktığımızda ise değişimlerde en öne çıkan bölgeler:

- Ümraniye bölgesinde ortalama kiralarda 2012 yılı üçüncü çeyreğinde $\$22/\text{m}^2/\text{ay}$ iken 2012 yılı son çeyreğinde bu rakam $\$20,5/\text{m}^2/\text{ay}$ 'a gerilemiştir. Aynı şekilde Kavacık bölgesinde ortalama kiralarda 2012 yılı üçüncü çeyreğinde $\$19,15/\text{m}^2/\text{ay}$ iken 2012 yılı son çeyreğinde bu rakam $\$17,6/\text{m}^2/\text{ay}$ 'a gerilemiştir. Bu düşüşün ana nedeni ise yukarıda da belirttiğimiz gibi istenilen kira rakamları ile gerçekleşen kira rakamları arasında bulunan yüksek marjlardır.

İstanbul Ortalama Kira Rakamları ($\$/\text{m}^2/\text{ay}$)*

A Sınıfı
4. Çeyrek 2012



*Kaynak: Colliers International

- Levent bölgesinde ortalama kiralarda $\$32,6/\text{m}^2/\text{ay}$ 'dan $\$33,5/\text{m}^2/\text{ay}$ 'a, Beşiktaş bölgesinde ise $\$34,8/\text{m}^2/\text{ay}$ 'dan $\$35,5/\text{m}^2/\text{ay}$ 'a yükselmiştir. Her dönem talebin yoğun olduğu bu bölgelerde 2012 yılının son çeyreğinde çok kaliteli olan iki ofis binasında az oranda kiralanabilir alanın piyasaya çıkması, dolayısı ile arzın iyice kısıtlı olması, bu artışın önemli bir nedenidir.

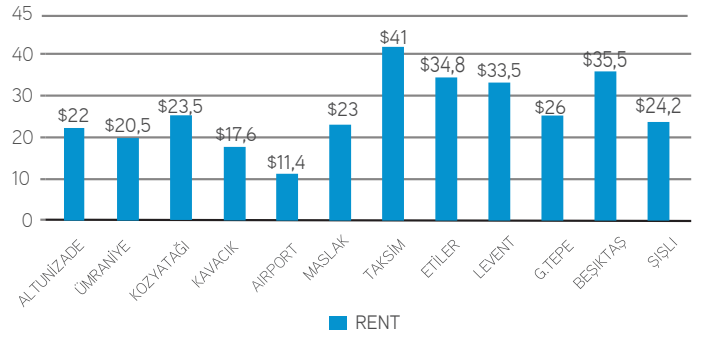
- Bunun dışında Altunizade, Taksim ve Etiler bölgelerindeki kira rakamlarında herhangi bir değişiklik olmamıştır. Talebin her geçen dönem giderek azaldığı Havalanı bölgesinde ortalama kiralarda $\$12,6/\text{m}^2/\text{ay}$ 'dan $\$11,4/\text{m}^2/\text{ay}$ 'a, Kağıthane-Şişli bölgesinde ise; Kağıthane bölgesindeki kira rakamlarının Şişli merkeze göre daha düşük olması ve bu dönemde Kağıthane'deki kiralama alanının daha çok ön plana çıkmasından dolayı ortalama kiralar $\$25,5/\text{m}^2/\text{ay}$ 'dan $\$24,2/\text{m}^2/\text{ay}$ 'a gerilemiştir.

An analysis of the average asking rents on a regional basis reveals that some notable changes have occurred in the following areas:

- The average asking rents in Ümraniye fell from $\$22/\text{sqm}/\text{month}$ in the third quarter of 2012 to $\$20.5/\text{sqm}/\text{month}$ in the last quarter of the same year. Similarly, the average asking rents in Kavacık decreased from $\$19.15/\text{sqm}/\text{month}$ in the third quarter of 2012 to $\$17.6/\text{sqm}/\text{month}$ in the last quarter of the same year. As also mentioned above, this was mainly as a result of the high margins between the asking rental rates and the realized rental rates.

İstanbul Average Rental Rates ($\$/\text{sqm}/\text{month}$)*

A Class Offices
Q4 2012



*Source: Colliers International

- The average asking rents in Levent rose from $\$32.6/\text{sqm}/\text{month}$ to $\$33.5/\text{sqm}/\text{month}$, while the rents in Beşiktaş rose from $\$34.8/\text{sqm}/\text{month}$ to $\$35.5/\text{sqm}/\text{month}$. The increase in asking rents can be explained by the fact that during the last quarter of 2012, only a small amount of new office space was offered in the two high-end office buildings in these regions of high demand and limited supply.

- The average asking rents in the districts of Altunizade, Taksim and Etiler remained unchanged. However, the average asking rents in the Airport region, where demand has been consistently decreasing, fell from $\$12.6/\text{sqm}/\text{month}$ to $\$11.4/\text{sqm}/\text{month}$. The average asking rates fell in the Kağıthane-Şişli region as well. The decrease in this region, from $\$25.5/\text{sqm}/\text{month}$ to $\$24.2/\text{sqm}/\text{month}$, was due to the fact that the average asking rents in Kağıthane are lower than those in Şişli and that Kağıthane recorded a higher number of rental agreements during the subject period.

Gelecek Stok

Önümüzdeki 3 yıl içerisinde Asya ve Avrupa yakasında piyasaya çıkacak yaklaşık 1 milyon m² ofis stoğu, inşaat ve planlama aşamasındadır. Önümüzdeki 3 yıl içerisinde piyasaya çıkacak inşaat ve planlama aşamasındaki bu ofis stoğunun, yaklaşık %75'lik kısmı sadece Avrupa Yakası'nda gerçekleşecektir.

Planlanan ve inşa halindeki yakın gelecekteki stoğun büyük kısmı Levent, Maslak, Gayrettepe, Ataşehir gibi merkezi iş akslarında yer almaktadır. Mevcut ekonomik konjonktür dahilinde, önümüzdeki kısa vadede, bu bölgedeki kiracı talebinin bu boyutta bir arzı destekleyemeyeceği öngörüsü ile, söz konusu stok artışının MİA bölgesindeki kira rakamlarını aşağı çekebileceği görüşündeyiz. Eğer MİA bölgesindeki kira seviyelerinde bu öngörümüz doğru çıkarsa, kısa ve orta vadede kiracı tercihlerinin yeniden oluşan avantajlı kira şartları sonucunda birincil bölgelere kayabileceğini söyleyebiliriz.

Diğer yandan Kağıthane, Ümraniye, Kartal gibi yeni gelişen ve yeni toplu taşıma yatırımlarıyla desteklenen ofis bölgelerinde ise, MİA bölgesinin orta vadede alçalacağını öngördüğümüz kira seviyeleri ile dahi karşılaştırıldığında, halen avantajlı kira koşulları mevcuttur. Dolayısı ile, bu bölgelerin ekonomik şartları her zaman konumun önünde tutan kiracı adayları tarafından ağırlıklı tercih edileceğini öngörmekteyiz.

Future Stock

The new office stock expected to be added to the city's existing stock during the next three years is 1 million sqm, with some under construction and some in the planning stage on both the European and the Asian sides. The European side will host about 75% of this additional office stock.

A major portion of these new office buildings are being planned or under construction in the city's central business districts, such as Levent, Maslak, Gayrettepe, and Ataşehir. Given the prevailing economic circumstances, we believe that the current tenant demand in these districts may fall short of such heavy supply in the short run. Therefore, we are of the opinion that the expected increase in supply could drive the current asking rents downward in the CBD. If this assumption proves true, then we should expect that tenants may shift to prime office districts, offering more advantageous rental rates, in the next short-to-medium term.

However, we believe that the newly emerging office districts, such as Kağıthane, Ümraniye and Kartal, will be more heavily preferred by prospective tenants who always prioritize low rents over location. This opinion is based on the fact that these newly emerging districts are supported by significant mass transport investments and offer more favourable rents even compared to the expected lower rates in the CBD.



ULUSLARARASI PERAKENDECİLER ZOR KOŞULLARA RAĞMEN BÜYÜYORLAR

Colliers International'ın gerçekleştirdiği en son araştırmaya göre, yatırım hacmi geçen yıla göre daha düşük olmasına karşın bölgedeki perakende kira rakamlarının çoğunda herhangi bir değişim yaşanmamıştır.

Yaz aylarında perakende satışların neredeyse sıfır düzeyine inmesi nedeniyle Avrupa perakende piyasasındaki durağanlık devam etmektedir. Ağustos ve Eylül ayları baz alındığında, Euro bölgesindeki perakende ticaret hacmi %0,2 civarında düşerken, Avrupa Birliği'nde satışların %0,1 oranında arttığı gözlemlenmiştir. Yıllık bazda AB'de %0,3'lük bir büyüme kaydedilmesine karşın, Euro bölgesindeki negatif ticaret hacmi varlığını sürdürmüştür (%-0,8).

Ancak, genel kanının aksine bazı piyasalar halen iyi durumdadır. Yıllık bazda en yüksek büyüme rakamları Estonya (%9,9), Letonya (%7,9) ve Lüksemburg'da (%7,1) kaydedilirken bunları Rusya, Romanya, İsveç ve İngiltere izlemiştir. Bu ülkelerdeki perakende piyasalarında yaşanan sağlıklı büyüme, Güney Avrupa ve özellikle Yunanistan'da yaşanan ciddi düşüşleri (yıllık bazda Temmuz ayı rakamı %-9,1) dengeleyerek AB'ye ilişkin genel rakamlar açısından kurtarıcı rol oynamıştır.

Buna karşılık, bu olumsuzluklardan en çok etkilenen EMEA bölgesindeki ikinci derecede merkezi ana cadde ve alışveriş merkezi lokasyonları olurken, bu lokasyonlardaki gayrimenkulleri kullanan orta ölçekli piyasa perakendecilerinin ayakta kalma çabasında oldukları gözlemlenmektedir.

Tüm bu zor koşullara rağmen büyümeye devam eden birçok perakendeci de bulunmaktadır. Ancak bu perakendecilerin çoğu büyük kentlerdeki başlıca alışveriş merkezleri ile ana cadde lokasyonlarını tercih etmektedirler.

Önemli uluslararası moda perakendecilerinin yanı sıra, indirimli ve uygun fiyatlı ürün satan perakendeciler de ciddi oranda büyümeye devam etmektedirler. Bu indirimli ve uygun fiyatlı ürün satan perakendeciler, daha önce büyük mağazaların kullandığı veya doluluk oranlarının yüksek olduğu dönemlerde mal sahiplerinin birden fazla bağımsız üniteyi birleştirdiği, ana cadde ve alışveriş merkezi konumlu gayrimenkulleri, mevcut piyasa koşullarından faydalanaarak satın almaktadırlar.

Lüks tüketim malları sektörü de, bölgede çok sayıda yeni mağazanın açılmasıyla birlikte olumlu bir görünüm sergilemeyi sürdürmektedir. Moskova ve Londra'daki merkezi lüks tüketim malları piyasaları büyük markaların en çok tercih ettikleri lokasyonlar

INTERNATIONAL RETAILERS GROWING DESPITE DIFFICULT ENVIRONMENT

According to the latest research from Colliers International the majority of retail rents across the region remain flat, with investment volumes lower than the previous year.

Colliers reports that the European retail market remains in stagnation with retail sales levels balancing around zero during the summer months. While the volume of retail trade in the Eurozone dropped -0.2% in September from August, sales grew 0.1% across the European Union. On an annual basis 0.3% growth was recorded in the EU, but the Eurozone continued to see negative trade levels (-0.8%).

Contrary to popular belief, however, some of the markets are in a good condition. The highest y-o-y growth was recorded in Estonia (9.9%), Latvia (7.9%) and Luxembourg (7.1%), followed by Russia, Romania, Sweden and the UK. Healthy growth in retail sales in these countries has buoyed the overall results for the EU, counterbalancing the large drops in Southern Europe, particularly in Greece (-9.1% in July, y-o-y).

Conversely, it is the secondary high streets and shopping centre locations throughout the EMEA region that have been hardest hit as the mid-market retailers who occupy properties in these locations struggle to survive.

Despite this difficult environment, there are still many retailers who are expanding, but the majority of them are looking for prime shopping centres and high street locations in the major cities.

Major international fashion retailers continue their strong expansion, as do the discount and value retailers who are taking advantage of market conditions to acquire both high street and shopping centre locations previously occupied by department stores or where the landlords have been able to combine a number of units previously unavailable when occupancy levels were higher.

The luxury sector continues to do well with numerous new stores opening across the region. While the main luxury markets of Moscow and London remained the favourite destinations of top brands, other locations in Western and Eastern Europe, as well as in the Middle East, are also attracting the attention of the luxury sector.

Rents

During the six month period to Q3 2012 most prime high street rents across the key EMEA centres experienced no changes or just minor shifts. A few markets registered significant increases in prime rental rates, including Saint Petersburg (12.9%), Abu Dhabi (11.1%),

olmayı sürdürürlerken, Batı ve Doğu Avrupa ile Orta Doğu'daki diğer lokasyonlar da lüks tüketim malları sektörünün ilgisini çekmektedir.

Kiralar

EMEA Bölgesi merkezlerindeki çoğu ana cadde kiralarında, 2012'nin ilk altı aylık döneminde herhangi bir değişim yaşamamış ya da çok düşük seviyede bir değişim yaşanmıştır. Saint Petersburg (%12,9), Abu Dhabi (%11,1), Kopenhag (%11,1) ve Vilnius (%9,4%) da dahil olmak üzere birkaç piyasada birincil kira rakamlarında önemli yükselişler kaydedilmiştir. İnceleme konusu dönemde Londra, Paris ve Zürih piyasalarında herhangi bir değişim yaşanmamış olsa da, bu şehirler bölgenin halen en pahalı lokasyonları olmayı sürdürmektedirler.

İzlenen piyasalardaki birincil alışveriş merkezi kiralarında da herhangi bir değişim gözlenmemiştir. Dubai ve Abu Dhabi'de (%11,8) dikkate değer artışlar kaydedilirken, bu şehirleri Frankfurt (%6,9) ile Moskova (%6,6) takip etmektedir. En ciddi düşüşler ise Madrid (%-20), Bratislava (%-15,8) ve Milano'da (%-10) kaydedilmiştir.

Yatırımlar

2011 yılı ile karşılaştırıldığında toplam perakende yatırım hacminde yaşanan düşüş göz önüne alındığında, ana ürün arzı eksikliği yatırımcıların önündeki en önemli engel olarak görünmektedir. Yüksek bedelli satış adedinde geçen yıla göre düşüşler yaşanırken, Almanya ve İngiltere yıl başından bu yana en fazla yatırımcı çeken ülkeler olmuşlardır. Almanya'da yeni geliştirilen alışveriş merkezleri veya perakende parklarına, özellikle de değeri 10 milyon ile 50 milyon Euro arasında değişen gayrimenkullere yüksek talep olduğu gözlemlenmektedir. Ancak, yetersiz arz nedeniyle bu talep karşılanamamaktadır.

Copenhagen (11.1%) and Vilnius (9.4%). Even though London, Paris and Zurich remained flat during the analysed period, they are still the most expensive locations in the region.

Shopping centre prime rents in the majority of monitored markets also remained flat. Notable increases took place in Dubai and Abu Dhabi (11.8%), followed by Frankfurt (6.9%) and Moscow (6.6%). The most significant drops were recorded in Madrid (-20%), Bratislava (-15.8%) and Milan (-10%).

Investment

Lack of core product seems to be the main obstacle for investors, with overall retail investment volumes lower than in 2011. The number of high value sales was also below the previous year's levels, with Germany and the UK attracting the highest investment volumes since the beginning of the year. In Germany, there is a high demand for newly-developed shopping centres or retail parks, especially for properties between €10 million and €50 million. However, due to the lack of supply this demand cannot be satisfied.

The vast majority of both high street and shopping centre prime yields remained stable over the six month period. The largest compression of high street yields took place in Warsaw (-50bps) and Copenhagen (-25bps) and a mild downward shift was recorded in Frankfurt (-10bps). Weak markets saw further softening of prime yields, with Milan leading the pack (+60 bps), followed by Athens and Madrid (+25 bps).



Ana cadde ve alışveriş merkezi getirilerinin çoğunda söz konusu altı aylık dönemde herhangi bir değişim yaşanmamıştır. Ana cadde getiri oranlarında en ciddi düşüşler Varşova (-50 baz puan) ve Kopenhag'da (-25 baz puan) kaydedilirken, Frankfurt'da ise negatif yönde hafif bir değişiklik gözlemlenmiştir (-10 baz puan). Zayıf diye tabir edebileceğimiz piyasalara bakıldığında ise, getiri oranlarındaki iyileşme açısından Milano önde gitmekteyken (+60 baz puan), onu Atina ve Madrid (+25 baz puan) izlemektedir.

Alışveriş merkezi getiri oranlarındaki artış talebin düşük olduğu ve olumsuz ekonomik koşullarla mücadele eden piyasalarda da gözlemlenmiştir. En dikkat çekici yükselişler Atina (+50 baz puan) ve Madrid'de (+40 baz puan) kaydedilirken, Lizbon, Milano ve Roma'da ufak bir iyileşme gözlemlenmiştir. Diğer taraftan, getiri oranlarında en ciddi düşüşü hisseden şehirler Varşova ve Sofya (-50 baz puan) olurken, onları Manchester (-25 baz puan), Dublin (-20 baz puan) ve Hamburg (-20 baz puan) izlemiştir.

Colliers International Doğu Avrupa Perakende Departmanı Direktörü Sean Briggs'in konuya ilişkin görüşleri şu şekildedir:

"EMEA Bölgesi perakende piyasası, bölgesel ekonomik iyileşmeye yönelik çabaların yetersiz kalması ve tüketici güveninin düşük seviyelerde seyretmesi nedeniyle önümüzdeki aylarda da bu durağan konumunu devam ettirecek gibi görünmektedir.

"Yine de, e-ticaretin yanı sıra uluslararası markaların, indirimli ürün satan mağaza zincirlerinin ve lüks perakendecilerin büyümeye devam edeceğini düşünmekteyiz. Birçok markanın, daha ziyade franchise uygulamalarıyla yeni pazarlara, özellikle de Orta ve Doğu Avrupa pazarlarına gireceğini tahmin etmekteyiz.

"Birincil kiralama rakamlarının genel olarak bugünkü seviyesinde devam edeceğini, Londra, Frankfurt, Moskova ve St. Petersburg gibi daha güçlü olan perakende piyasalarında ise az da olsa bazı artışlar yaşanacağını öngörmekteyiz. Diğer yandan Zagreb, Sofya, Budapeşte ve Kiev gibi bazı Doğu Avrupa piyasalarında kira rakamlarında düşüş yaşanması beklenirken, Madrid ve Lizbon'da kiralara daha da düşeceğini tahmin etmekteyiz.

"İzlediğimiz piyasaların büyük çoğunluğunda getiri oranları açısından önemli bir değişim yaşanacağını sanmamakla birlikte, en zayıf piyasalarda da maalesef kısa sürede bir iyileşme olacağı beklentisine girilmemesi gerektiği kanısındayız."

Colliers International'ın EMEA Bölgesi Kira Rakamları Haritası Uygulamasını indirmek için, <http://m.colliersemea.com/#qr> bağlantısını kullanınız.

The upward shift of shopping centre yields was also seen in those markets struggling with poor demand and difficult economic conditions; Athens (+50bps) and Madrid (+40bps) saw the largest increases, while minor shifts were seen in Lisbon, Milan and Rome. At the opposite end, Warsaw and Sofia recorded the most significant compression of prime yields (-50bps), followed by Manchester (-25bps), Dublin (-20bps) and Hamburg (-20bps).

Sean Briggs Managing Director of Colliers International's Retail Agency Division in Eastern Europe, commented:

"The EMEA retail market will remain stable over the coming months due to the muted regional economic recovery and weak consumer confidence.

"We will, however, see further expansion of international brands, discount chains and luxury retailers as well as growth in e-commerce. We expect many brands to enter new markets, especially in Central and Eastern Europe, more often on a franchise basis.

"Prime rents will remain broadly flat, with some increases anticipated in the stronger retail markets of London, Frankfurt, Moscow and St. Petersburg. However, a decrease in rents is expected in some Eastern European markets such as Zagreb, Sofia, Budapest and Kyiv, and we are forecasting further rental decline in Madrid and Lisbon.

"Yields should also remain flat in the vast majority of the monitored markets and, unfortunately, no fast recovery should be expected any time soon for the weakest markets."

To download Colliers International's EMEA Rents Map App, please go to this link: <http://m.colliersemea.com/#qr>

Contact | İletişim

KERİM CİN
Managing Partner
kerim.cin@colliersturkey.com

NESLİHAN KURTULUŞ
Head of Advisory Services Department
neslihan.kurtulus@colliersturkey.com

GÜLCE YALÇINKAYA
Marketing & PR Manager
gulce.yalcinkaya@colliersturkey.com

Tel. +90 212 288 62 62
Fax. +90 212 347 07 94

Büyükdere Cad. No: 108
Enka Binası Kat: 6/A
34 394 Esentepe, Şişli
İstanbul, Turkey

This document has been prepared by Colliers International for advertising and general information only. Colliers International makes no guarantees, representations or warranties of any kind, expressed or implied, regarding the information including, but not limited to, warranties of content, accuracy and reliability. Any interested party should undertake their own inquiries as to the accuracy of the information. Colliers International excludes unequivocally all inferred or implied terms, conditions and warranties arising out of this document and excludes all liability for loss and damages arising there from. This publication is the copyrighted property of Colliers International and/or its licensor(s). ©2013. All rights reserved.

EMEA BÖLGESİ KİRA RAKAMLARI HARİTASI UYGULAMASI

Colliers International, EMEA (Avrupa, Orta Doğu ve Asya) Kira Haritaları Mobil Uygulaması'nı tanıtmaktan gurur duymaktadır. Piyasada bir ilk olarak nitelendirilen bu yeni Colliers Mobil Uygulaması, kullanıcılarına ofis, perakende, endüstriyel ve lojistik sektörlerine yönelik güncel piyasa göstergelerini inceleme ve karşılaştırma olanağının yanı sıra aşağıdaki konularda önemli bilgiler sunmaktadır:

- Ortalama Kira Rakamları
- Boşluk Oranları
- Kira Getirileri
- Geleceğe İlişkin Trendler

EMEA bölgesindeki 60'dan fazla pazara yönelik piyasa verileri sunan bu uygulama, akıllı telefonlara ve mobil cihazlara indirilebilmekte ve veriler her üç ayda bir güncellenmektedir.

Uygulamayı aşağıdaki bağlantı üzerinden indirebilirsiniz:
<http://m.colliersemea.com/#qr>

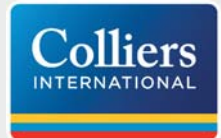
EMEA RENTS MAP APPLICATION

Colliers International is pleased to announce the release of our new EMEA app. At the touch of your fingertips, you can view and compare current market indicators for the office, retail, industrial and logistics sectors, including:

- Average rents
- Vacancy rates
- Yields
- Future trends

The app provides market data for over 60 markets throughout the EMEA region and is available for download on smartphones and mobile devices and the data will be updated quarterly.

*Visit the following link to download the app:
<http://m.colliersemea.com/#qr>*



Accelerating success.