



AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'DEN

ORTAKLIĞIMIZIN İLK DEFA HALKA ARZ EDİLECEK/ İKİNCİL HALKA ARZINA İLİŞKİN 6.713.000.-YTL NOMİNAL DEĞERLİ HİSSE SENETLERİNİN SATIŞI İLE İLGİLİ DUYURUDUR.

SÖZ KONUSU HİSSE SENETLERİ SERMAYE PİYASASI KURULU'NCA/..../..... TARİH VE SAYI İLE KAYDA ALINMIŞTIR. ANCAK KAYDA ALINMA ORTAKLIĞIMIZIN VE HİSSE SENETLERİNİN KURUL VEYA KAMUCA TEKEFFÜLÜ ANLAMINA GELMEZ.

SERMAYE PİYASASI KANUNU UYARINCA, İZAHNAME VE EKLERİ İLE SİRKÜLERDE YER ALAN BİLGİLERİN GERÇEĞİ DÜRÜST BİR BİÇİMDE YANSITMASINDAN İHRAÇÇILAR SORUMLUDUR. ANCAK, KENDİLERİNDEN BEKLENEN ÖZENİ GÖSTERMEYEN ARACI KURULUŞLARA DA ZARARIN İHRAÇÇILARA TAZMİN ETTİRİLEMEYEN KISMI İÇİN MÜRACAAT EDİLEBİLİR. BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞLARI İSE, DENETLEDİKLERİ MALİ TABLO VE RAPORLARA İLİŞKİN OLARAK HAZIRLADIKLARI RAPORLARDAKİ YANLIŞ VE YANILTICI BİLGİ VE KANAATLER NEDENİYLE DOĞABİLECEK ZARARLARDAN HUKUKEN SORUMLUDUR.

Diğer Kamu Kurumlarından Alınan Görüşler: Yoktur

Ek Satış Hakkında Açıklama:

TOPLANAN KESİN TALEBİN SATIŞA SUNULAN HİSSE SENEDİ MİKTARINDAN FAZLA OLMASI HALİNDE, MİKTARI HİSSEDARLAR TARAFINDAN BELİRLENECEK EN FAZLA 959.000.-YTL NOMİNAL DEĞERLİ HİSSE SENETLERİ, EK SATIŞ HAKKI KAPSAMINDA DAĞITIMA TABİ TUTULACAK TOPLAM HİSSE SENEDİ MİKTARINA İLAVE EDİLECEKTİR.

1. Hisse Senetlerinin Halka Arzına İlişkin Bilgiler

Ortaklığımız ve halka arz edilecek hisse senetleri ile ilgili ayrıntılı bilgileri içeren izahname tarihinde Ticaret Siciline tescil edilmiş olup, ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Halka arz edilecek olan 6.713.000.-YTL'lık hisse senetleriile.....tarihleri arasında aşağıda belirtilen başvuru yerlerinde 2 gün süreyle satışa sunulacaktır.

Bir hissenin nominal değeri 1 YKr olup, 1 YTL nominal değere tekabül eden hisse satış fiyatı **36,00.-YTL** ile **44,00.-YTL** aralığındadır. Tasarruf sahipleri talepte bulunurken bu fiyat aralığının tavan fiyatı üzerinden bedel ödeyeceklerdir.

a) Başvuru Şekli:

Fiyat aralığı yoluyla talep toplanması yöntemiyle satış yapılacaktır.

Bu halka arzdan pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin talep toplama süresi içinde, aşağıda belirtilen Başvuru Yerleri'nden birine başvurarak talep formu doldurmaları ve satın alacakları pay bedellerini yukarıda belirtilen fiyat aralığının tavanı üzerinden hesaplamak suretiyle ödemeleri gerekmektedir.

Talep miktarının 1 lot ve katları şeklinde olması şarttır.

Yatırımcılar istedikleri takdirde hisse senedi alım satımı yapmakta oldukları konsorsiyum üyelerinin internet sitelerinde yer alan talep formunu doldurmak suretiyle veya telefon bankacılığı sistemi kullanarak talepte bulunabilirler. İnternet ve telefon bankacılığı üzerinden talep toplanabilecek internet siteleri ve telefon numaraları aşağıda belirtilen Başvuru Yerleri bölümünde listelenmiştir.

b) Başvuru Yerleri:

i- Konsorsiyum Lideri

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Garanti Binası, Nispetiye Mahallesi Aytaç Caddesi No: 2/8, 34340 Levent, İstanbul

Tel: 0212 318 28 38 Faks: 0212 217 84 70

ve T. Garanti Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri

444 0 333 www.garanti.com.tr

ii- Konsorsiyum Üyeleri

ACAR MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Tel: Faks:

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İnönü Caddesi No:80 Gümüşsuyu 34437 Taksim, İstanbul
Tel: 0212 334 95 95 Faks: 0212 244 04 66
ve Akbank T.A.Ş.'nin tüm şubeleri
444 25 25 www.akyatirim.com.tr

ATA YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Emirhan Caddesi No:145/A Atakule K.11, Dikilitaş, İstanbul
Tel: 0212 310 63 00 Faks: 0212 258 36 30
ve Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin tüm şubeleri
(212) 310 60 60 www.atayatirim.com.tr

ATA ONLINE MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Emirhan Caddesi No. 145/A Kat.12 34349 Balmumcu, İstanbul
Tel: 0212 310 60 60 Faks: 0212 259 07 64
www.ataonline.com.tr

DIŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Dilhayat Sokak No.8 34337 Etiler, İstanbul
Tel: 0212 358 07 70 Faks: 0212 358 07 59
ve Dışbank A.Ş.'nin tüm şubeleri
444 0 144 www.disyatirim.com.tr

FİNANS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Nispetiye Caddesi Akmerkez B Kulesi Kat.2-3 34330 Etiler, İstanbul
Tel: 0212 282 17 00 Faks: 0212 282 22 53

Ve Finansbak.A.Ş.'nin tüm şubeleri ve acentaları
www.finansonline.com.tr

GLOBAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Tel: Faks:
444 X XXX www.global.com.tr

HSBC YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ayazağa Mahallesi Ahi Evran Caddesi Dereboyu Sokak No: 4-15 34398 Maslak, İstanbul
Tel: 0212 444 00 111 Faks: 0212 336 26 37
ve HSBC Bank A.Ş.'nin tüm şubeleri
444 0 111 www.hsbc.com.tr

İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İş Kuleleri, Kule:2 Kat:1234 34330 Levent, İstanbul
Tel: 0212 350 20 00 Faks: 0212 350 20 01
ve Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri
444 02 02 www.isbank.com.tr

KOÇ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Tel: Faks:
ve Koç Bank A.Ş.'nin tüm şubeleri
444 X XXX www.kocbank.com.tr

OYAK YATIRIM VE MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Tel: Faks:
ve Oyak Bank A.Ş.'nin tüm şubeleri
444 X XXX www.oyakbank.com.tr

TEB YATIRIM YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Eski Büyükdere Caddesi Park Plaza 22 Kat.4 34398 Maslak, İstanbul
Tel: 0212 345 11 11 Faks: 0212 345 07 19
ve Türk Ekonomi Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri
444 0 666 www.tebyatirim.com.tr ve www.teb.com.tr

TSKB MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Tel: Faks:
ve Oyak Bank A.Ş.'nin tüm şubeleri
444 X XXX www.tskb.com.tr

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Tel: Faks:
ve Yapı Kredi Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri
444 0 444 www.teleweb.com.tr

NOT: KONSORSİYUM OLUŞTURULMASI HENÜZ TAMAMLANMAMIŞ OLUP, YUKARIDAKİ BAŞVURU YERLERİNDE YER ALAN ARACI KURULUŞLAR

KONSORSİYUMA DAVET EDİLEN KURULUŞLARDIR. BAŞVURU YERLERİNDE DEĞİŞİKLİK OLABİLİR.

c) Hisse Senetlerinin Teslim Şekli:

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri I No: 5 tebliği hükümlerine çerçevesinde bastırılacak olan hisse senetleri, en geç talep toplama süresi başlangıcından iki işgünü önce Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin Takasbank'taki hesabına teslim edilecek ve talep toplama süresinin sona ermesinden sonra satış sonuçlarının Konsorsiyum Üyeleri'ne bildirilmesini takip eden işgünü, aynı gün talepleri karşılanan yatırımcıların hesaplarına virman yapılmak üzere, Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. tarafından Konsorsiyum Üyeleri'nin Takasbank'taki hesaplarına virman yapılacaktır. Fiziki teslim isteyen yatırımcıların hisse senetleri, her bir Konsorsiyum Üyesi tarafından kendi yatırımcısına, dağıtım listesinin kesinleşmesini takip eden en geç beşinci işgünü fiziki olarak teslim edilecektir.

Karşılanamayan taleplerin bedel iadeleri ve fiyat aralığının tavanı ile kesinleşen fiyat arasında fark olması durumunda oluşacak bedel iadeleri, talep toplama süresinin sona ermesini takip eden en geç üçüncü işgünü belirtilen Başvuru Yerleri'nde Konsorsiyum Üyeleri tarafından yatırımcılara ödenir.

d) Hisse Senetlerinin Yatırımcılara Tahsis ve Dağıtım Esasları:

i- Tahsisat Miktarları

Halka arz edilen toplam 6.713.000,00- YTL nominal değerli hisselerin;

%30'una tekabül eden 2.013.900.-YTL nominal değerli kısmı Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar'a,

%70'ine tekabül eden 4.699.100.-YTL nominal değerli kısmı Yurtdışında Yerleşik Kurumsal Yatırımcılar'a,

satılacaktır.

ii- Tahsisat Esasları

Talep toplama sonucunda belirlenen tahsislerden farklı sonuçlar alındığı takdirde, Seri VIII No 22 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu Tebliğinin (4.1.1.4)üncü maddesi birinci fıkrasına uyularak arzdan fazla olan talepler, tahsis gruplarından herhangi birine AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. yetkililerinin onayı ile Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. tarafından Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar'ın tahsisat miktarlarını azaltmamak kaydıyla değiştirilebilecektir.

Sözkonusu tahsisatlar Şirket, hissedarlar ve/veya aracı kuruluşlar ile sermaye, yönetim ve denetim vb. Şekillerde ilişkisi bulunan kişilere menfaat sağlamak amacıyla kullanılamaz.

iii- Dağıtım Esasları

Toplanan talepler her bir tahsisat grubu için ayrı ayrı biraraya getirildikten sonra ortaya çıkan aynı adres bildiren mükerrer isimlerin talepleri aynı kurumdan yapılmış, fazla olan talep kabul edilecek, az olan iptal edilerek dağıtım işlemine sokulmayacaktır. Farklı kurumlardan eşit miktarda talep yapılmışsa veya yetersiz bilgi girişinden dolayı kararsız kalınan durumlarda, yüksek yüklenimde bulunan aracı kurumun talep listesindeki talep kabul edilecek, diğerleri iptal edilerek dağıtım işlemine sokulmayacaktır. Mükerrer isimler, talep listesinden çıkarıldıktan sonra dağıtım işlemi aşağıdaki şekilde gerçekleştirilecektir.

Toplanan teklifler Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. tarafından, Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar ve Yurtdışında Yerleşik Kurumsal Yatırımcılar için ayrı ayrı konsolide edildikten sonra, başvuru taleplerinin satışa sunulan hisse senedi miktarından az veya eşit olması halinde bütün talepler karşılanır. Taleplerin satışa sunulan hisse senedi miktarından fazla olması durumunda, Yurtdışında Yerleşik Kurumsal Yatırımcılar için ayrılan kısım hariç olmak üzere aşağıda belirtilen esaslar doğrultusunda dağıtım yapılacaktır.

Herbir tahsisat grubuna dağıtılacak hisse senetleri, bu tahsisat grubundan başvurmuş tüm yatırımcılara talepleriyle orantılı olarak yapılacaktır. Bunun için öncelikle, talep toplama sonucunda, gelen talepler doğrultusunda bireysel yatırımcı tahsisat grubuna tahsis edilmiş olan toplam hisse senedi miktarının, bu tahsisat grubuna gelen toplam talep miktarına bölünmesi ile arzın talebi karşılama oranı bulunacaktır. Bulunan bu oran yatırımcıların talepleri ile çarpılarak yatırımcılara tahsis edilecek hisse senedi miktarları bulunacaktır. Dağıtım hesaplarında küsurat sözkonusu ise tama iblağ edilecektir.

e) Yatırımcılardan Halka Arz Nedeniyle Toplanacak Bedellerin Nemalandırılıp Nemalandırılmayacağı, Nemalandırılacaksa Esasları:

NEMALANDIRILMAYACAKTIR.

f) Aracı Kuruluş/Kuruluşlara ve Gişe Hizmeti Veren Kuruluşlara Ödenen Toplam Ücret Tutarı ve Bunun Toplam Halka Arz Maliyeti İçindeki Payı:

Hisse senetlerinin satan ortaklar, konsorsiyum üyelerine halka arz edilen hisse senetlerinin yüklenim ve toplam satış bedeli üzerinden hesaplanmak üzere ve hisse senedi fiyat aralığını alt ve üst sınırları dikkate alınarak yaklaşık 6,0 Milyon YTL – 7,3 Milyon YTL arasında ödeyecektir. Bu tutarın toplam halka arz maliyetinin yaklaşık %75'ini oluşturacağı tahmin edilmektedir.

g) Fiyat İstikrarına İlişkin İşlemler:

Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisse senetlerinin halka arzı sonrasında Ek Satış Hakkı'nın kullanılması durumunda, hisse senetlerinin İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem görmeye başlamasından itibaren 30 (otuz) gün süreyle, hisse senedinin fiyatının halka arz fiyatının altına düşmesi halinde alımda bulunarak fiyat istikrarına katkıda bulunmak amacıyla, Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. tarafından fiyat istikrarını sağlamaya yönelik işlemler yapılacaktır.

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde amaç, hisse senedinin fiyatının halka arz fiyatının altına düşmesi halinde alımda bulunarak fiyat istikrarına katkıda bulunmaktır. Ancak bu işlem, herhangi bir fiyat taahhüdü niteliğinde değildir. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler yukarıda belirtilen süreyle sınırlıdır. Hisse senedinin fiyatı, fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler sonucunda yükselmiş olsa bile, bu sürenin bitiminden sonra tekrar düşebilir.

Hisse senetlerini Ek Satış Hakkı kapsamında halka arz eden hissedarlar, halka arz sonrasında satmış olduğu Ek Satış Hakkı kapsamındaki hisse senetlerinin satış bedelini teslim almayacak olup, bu senetlerin satış bedelini halka arz sonrasında fiyat istikrarını sağlamaya yönelik işlemlerde kullanması için Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'ne tahsis edecektir. Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. bu bedeli, fiyat istikrarını sağlamaya yönelik işlemler için belirtilen süre boyunca, işlem fiyatı halka arz fiyatının altına düştüğünde alım yapmak için kullanacaktır. Ancak bu işlem, herhangi bir fiyat taahhüdü niteliğinde değildir.

Fiyat istikrarını sağlamaya yönelik işlemler için belirlenen sürenin sona ermesini takip eden işgünü, Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. hisse senetlerini Ek Satış Hakkı kapsamında halka arz eden hissedarlar'a, (i) hiç alımda bulunmadı ise kendisine tahsis edilen bedelin tamamını veya (ii) alımda bulundu ise bu işlemler dolayısıyla satın almış olduğu hisse senetleri ile alımlar neticesinde kendisine tahsis edilmiş olan tutarın bakiyesini iade edecektir.

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.,

- i) fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde halka arz fiyatının üzerinde emir vermeyecektir,
- ii) fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler çerçevesinde satın aldığı hisse senetlerini belirtilen süre boyunca halka arz fiyatının altında bir bedel ile satmayacaktır,
- iii) fiyat istikrarının sağlayıcı işlemler çerçevesinde, satın aldığı hisse senetlerinin satışında piyasanın olağan işleyişinin etkilenmemesi için azami özen ve dikkati gösterecektir,
- iv) fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlere ilişkin olan kayıtların tümünü tutacaktır, ve
- v) işlemlerin sona ermesinden itibaren 5 yıl süreyle kayıtlarını halka arzda bulunan ortağın incelemesine açık tutacaktır.

h) Yatırımcıdan talep edilecek komisyon ve benzeri giderler:

Konsorsiyum Lideri ve Konsorsiyum Üyeleri'nin tamamının Halka Arz'da talepte bulunan yatırımcılardan talep edecekleri maksimum komisyon ve benzeri giderler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

| | | |
|------------------------------------|---|---|
| Hesap Açma Ücreti * | : | Alınmayacaktır |
| Takasbank'a Virman Ücreti | : | 0,50.-YTL |
| Başka Aracı Kuruluşa Virman Ücreti | : | 0,50.-YTL |
| EFT Ücreti | : | Şubeden hesaptan: 0.3% (Min.17,00 YTL / Max.100,00 YTL) Şubeden kasadan: 0.4% (Min.25,00 YTL / Max.150,00 YTL) İnternet: 0,50 YTL |
| Damga Vergisi * | : | Alınmayacaktır |
| Fiziki Teslim | : | 0,1% (Min. 10,00 YTL) |

* Hesabı olan müşterilerin yeniden hesap açmaları zorunlu değildir.

2. Mali Duruma İlişkin Bilgiler

a) Ortaklığın Uluslararası Finansal Raporlama Standartları Hükümlerine Göre Düzenlenen Mali Tabloları:

i) Ortaklığın son 3 yıllık bilançoları (Tutarlar 31/12/2004 tarihindeki alım gücü ile ifade edilmiştir.) (YTL):

AKTİF (VARLIKLAR)

| | 31 Aralık 2004 | 31 Aralık 2003 | 31 Aralık 2002 |
|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| DÖNEN VARLIKLAR | | | |
| Nakit ve nakit benzerleri | 46.014.052 | 55.141.381 | 59.769.524 |
| Ticari alacaklar | 2.172.222 | 3.106.017 | 4.380.101 |
| İlişkili kuruluşlardan ve ortaklardan alacaklar | 7.205 | 579.012 | 277.263 |
| Diğer alacaklar ve peşin ödenen giderler | 254.834 | 882.438 | 876.531 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| Dönen varlıklar toplamı | 48.448.313 | 59.708.848 | 65.303.419 |
| DURAN VARLIKLAR | | | |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Net) | 117.904.807 | 120.743.713 | 123.582.617 |
| Maddi duran varlıklar (Net) | 2.189.734 | 2.892.829 | 1.203.555 |
| Maddi olmayan duran varlıklar (Net) | 15.792 | - | - |
| Diğer duran varlıklar | 202 | 231 | 263 |
| Ertelenmiş vergi alacakları | 2.783.798 | 2.386.364 | - |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| Duran varlıklar toplamı | 122.894.333 | 126.023.137 | 124.786.435 |
| AKTİF (VARLIKLAR) TOPLAMI | <u>171.342.646</u> | <u>185.731.985</u> | <u>190.089.854</u> |

PASİF (KAYNAKLAR)

| | 31 Aralık 2004 | 31 Aralık 2003 | 31 Aralık 2002 |
|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| KISA VADELİ BORÇLAR | | | |
| Ticari borçlar | 860.699 | 457.161 | 956.452 |
| İlişkili kuruluşlara ve ortaklara borçlar | 573.013 | 1.498.173 | 1.603.925 |
| Ödenecek vergiler ve diğer yükümlülükler | 3.401.868 | 5.568.009 | 9.294.008 |
| Diğer kısa vadeli borçlar ve gider tahakkukları | 2.529.534 | 3.313.635 | 1.671.343 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| Kısa vadeli borçlar toplamı | 7.365.114 | 10.836.978 | 13.525.728 |
| UZUN VADELİ BORÇLAR | | | |
| Ertelenmiş vergi borçları | - | - | 38.018.410 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| Uzun vadeli borçlar toplamı | - | - | 38.018.410 |
| MUHTEMEL MÜKELLEFİYETLER | - | - | - |
| ÖZ SERMAYE | | | |
| Sermaye | 13.700.000 | 10.515.000 | 10.515.000 |
| Yedekler | 2.103.000 | 9.192.425 | 6.386.399 |
| Yasal Yedekler | 2.103.000 | 9.192.425 | 6.386.399 |
| Olağanüstü Yedekler | - | - | - |
| Geçmiş Yıllar Karı | 88.288.479 | 54.925.752 | 62.834.470 |
| Net Dönem Karı | 28.157.574 | 68.264.389 | 27.244.766 |
| Özsermaye Enflasyon Düzeltmesi Farkları | 31.728.479 | 31.997.441 | 31.565.081 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| Toplam özsermaye | 163.977.532 | 174.895.007 | 138.545.716 |
| PASİF (KAYNAKLAR) TOPLAMI | 171.342.646 | 185.731.985 | 190.089.854 |

ii) Ortaklığın son 3 yıllık gelir tabloları (Tutarlar 31/12/2004 tarihindeki alım gücü ile ifade edilmiştir.) (YTL):

| | <u>31 Aralık 2004</u> | <u>31 Aralık 2003</u> | <u>31 Aralık 2002</u> |
|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Net satışlar | 72.010.259 | 75.177.783 | 76.045.854 |
| Satışların maliyeti | <u>(15.076.020)</u> | <u>(15.105.654)</u> | <u>(15.352.033)</u> |
| Brüt kar | 56.934.239 | 60.072.129 | 60.693.821 |
| Pazarlama ve satış giderleri | (743.147) | (633.537) | (414.704) |
| Genel yönetim giderleri | (5.184.062) | (5.704.824) | (5.104.106) |
| Diğer faaliyet giderleri | <u>(380.718)</u> | <u>(511.314)</u> | <u>(2.142.910)</u> |
| Faaliyet karı | 50.626.312 | 53.222.454 | 53.032.101 |
| Diğer gelirler ve karlar | 5.839.092 | 5.840.467 | 15.749.571 |
| Diğer giderler ve zararlar | <u>(8.421.954)</u> | <u>(7.396.751)</u> | <u>(5.220.248)</u> |
| Vergi ve net parasal pozisyon zararı öncesi kar | 48.043.450 | 51.666.170 | 63.561.424 |
| Vergi karşılığı (-) | (14.812.798) | (15,579,702) | (19.463.820) |
| Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri) | <u>397.434</u> | <u>40,404,774</u> | <u>128.983</u> |
| Net parasal pozisyon (zararı) öncesi net kar | <u>33.626.086</u> | <u>76,491,242</u> | <u>44.226.587</u> |
| Net parasal pozisyon (zararı) | <u>(5.470.512)</u> | <u>(8,226,853)</u> | <u>(16.981.821)</u> |
| Net kar | <u>28.157.574</u> | <u>68.264.389</u> | <u>27.244.766</u> |
| Hisse başına kar payı (YTL)* | - | - | - |
| Basit | 2,06 | 6,49 | 2,59 |
| Düzeltilmiş | 2,06 | 4,98 | 1,99 |

* 1 YTL nominal hisseye isabet eden

iii) **Ortaklığın nakit akım tabloları** (Tutarlar 31/12/2004 tarihindeki alım gücü ile ifade edilmiştir.) (YTL):

| | 31 Aralık 2004 | 31 Aralık 2003 | 31 Aralık 2002 |
|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <u>İşletme faaliyetlerindeki nakit akımlar :</u> | | | |
| Net dönem karı | 28.157.574 | 68.264.389 | 27.244.766 |
| Net karı işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit haline getirmek için yapılan düzeltmeler : | | | |
| Amortismanlar ve itfa payları | 3.549.729 | 3.291.860 | 3.383.902 |
| Çalışma sermayesindeki değişikliklerden önceki net nakit | 31.707.303 | 71.556.249 | 30.628.668 |
| Ticari alacaklardaki azalış / (artış) | 933.795 | 1.274.084 | 2.019.303 |
| İlişkili kuruluşlardan ve ortaklardan alacaklarda (artış) /azalış | 571.807 | (301.749) | (271.781) |
| Diğer alacaklar ve peşin ödenen giderlerdeki azalış/(artış) | 627.604 | (5.908) | 139.338 |
| Ticari borçlardaki (azalış) / artış | 403.538 | (499.291) | (1.057.030) |
| İlişkili kuruluşlara ve ortaklara borçlardaki artış/ (azalış) | (925.160) | (105.753) | 106.244 |
| Ödenecek vergiler ve diğer yükümlülüklerdeki (azalış) / artış | (2.166.140) | (3.725.998) | (1.285.416) |
| Diğer kısa vadeli borçlar ve gider tahakkuklarındaki artış / (azalış) | (784.101) | 1.642.291 | (97.853) |
| Ertelenmiş vergi borçlarında artış/(azalış) | - | (38.018.410) | (128.983) |
| Ertelenmiş vergi alacaklarında (artış) / azalış | (397.434) | (2.386.364) | - |
| İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit | 29.971.212 | 29.429.151 | 30.052.490 |
| <u>Yatırım faaliyetlerindeki nakit akımlar :</u> | | | |
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerde (artış) | - | - | (43.500) |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıklardaki (artış) | (23.521) | (2.142.228) | (649.656) |
| Diğer duran varlıklarda (artış) / azalış | 29 | 32 | 82 |
| Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit | (23.492) | (2.142.196) | (693.074) |
| <u>Finansal faaliyetlerdeki nakit akımlar :</u> | | | |
| Temettü ödemesi | (39.075.049) | (31.915.098) | (50.722.710) |
| Finansal faaliyetlerde kullanılan net nakit | (39.075.049) | (31.915.098) | (50.722.710) |
| Nakit ve nakit benzerlerindeki (azalış) | (9.127.329) | (4.628.143) | (21.363.294) |
| Dönem başındaki nakit ve nakit benzerleri | 55.141.381 | 59.769.524 | 81.132.818 |
| Dönem sonundaki nakit ve nakit benzerleri | 46.014.052 | 55.141.381 | 59.769.524 |

iv) **Ortaklığın özsermaye değişim tabloları** (Tutarlar 31/12/2004 tarihindeki alım gücü ile ifade edilmiştir.) (YTL):

| | Sermaye | Sermaye Düzeltilmesi | Yasal Yedekler | Yasal Yedekler Düzeltilmesi | Olağanüstü Yedekler | Olağanüstü Yedekler Düzeltilmesi | Dağıtılmamış Karlar |
|--------------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|-----------------------------------|------------------------|--|------------------------|
| 1 Ocak 2002 bakiyesi | 10.515.000 | 26.444.566 | 1.214.042 | 1.846.823 | - | 521.985 | 121.481.245 |
| Yedeklere Transfer | | | 5.172.357 | 2.751.707 | | | (7.924.064) |
| Ödenen temettü | | | | | | | (50.722.711) |
| Net Kar | | | | | | | 27.244.766 |
| 31 Aralık 2002 bakiyesi | 10.515.000 | 26.444.566 | 6.386.399 | 4.598.530 | - | 521.985 | 90.079.236 |
| Yedeklere Transfer | | | 2.806.026 | 432.360 | | | (3.238.386) |
| Ödenen temettü | | | | | | | (31.915.098) |
| Net Kar | | | | | | | 68.264.389 |
| 31 Aralık 2003 bakiyesi | 10.515.000 | 26.444.566 | 9.192.425 | 5.030.890 | - | 521.985 | 123.190.141 |
| Sermaye artırımını | 3.185.000 | 1.300.697 | (3.185.000) | (1.300.697) | | | - |
| Yedeklere Transfer | | | 2.920.600 | 201.191 | | | (3.121.791) |
| Ödenen temettü | | | (6.825.025) | (470.153) | | | (31.779.871) |
| Net Kar | | | | | | | 28.157.574 |
| 31 Aralık 2004 bakiyesi | 13.700.000 | 27.745.263 | 2.103.000 | 3.461.231 | - | 521.985 | 116.446.053 |

3. Ortaklığın 31/12/2004 Tarihi İtibariyle Portföy Tablosuna İlişkin Bilgiler:

| AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PORTFÖY TABLOSU | | | | | | | | | | | Tablo Tarihi: 31.12.2004 | | | | | |
|---|--|-------------|---------------|-----------------------|-----------------------|------------------|----------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------|-------------------|-----------------------|--------------------|
| GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR | Yeri ve Özellikleri | Alış Tarihi | Alış Maliyeti | Alış Ekspertiz Tarihi | Alış Ekspertiz Değeri | Ekspertiz Tarihi | Ekspertiz Değeri (5) | Portföy Değeri (YTL) | Toplam Port. Değ. Oranı | Sigorta Değeri (1) | Kira Ekspertiz Tarihi | Kira Ekspertiz Değeri (2) | Kira Bedeli (3) | Kiracı | Kira Başlangıç Dönemi | Kira Süresi |
| Arsalar ve Araziler | | | | | | | | 0,00 | 0% | | | | | | | |
| Binalar | | | | | | | | 549.263.000,00 | 92% | 171.496.067,60 | | | | | | |
| Akmezkeç Alışveriş Merkezi Kompleksi | Istanbul-Beşiktaş'ta 22.557 m2 arsa üzerinde alışveriş merkezi kompleksi | 21.03.94 | | | | 22.02.05 | 549.263.000,00 | 549.263.000,00 | 92% | 171.496.067,60 | 22.02.05 | 56.855.053,00 | 63.223.655,00 | Çeşitli kiracılar | Detayı listededir. | Detayı listededir. |
| Diğer Gayrimenkuller | | | | | | | | 0,00 | 0% | | | | | | | |
| Gayrimenkul Projeleri | | | | | | | | 0,00 | 0% | | | | | | | |
| Gayrimenkule Dayalı Haklar | | | | | | | | 0,00 | 0% | | | | | | | |
| GAYRİMENKULLER TOPLAMI | | | | | | | | 549.263.000,00 | 92% | 171.496.067,60 | | | | | | |

| İŞTİRAKLER | Faaliyet Konusu | Alış Tarihi | Alış Maliyeti | | | | | Portföy Değeri (YTL) | Toplam Port. Değ. Oranı |
|---------------------------|-----------------|-------------|---------------|--|--|--|--|----------------------|-------------------------|
| İŞTİRAKLER TOPLAMI | | | | | | | | 0 | 0% |

| PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI | Para Birimi | Alış Tarihi | Alış Maliyeti | Miktarı | Bileşik Faiz Oranı | Vade | Birim Değeri (YTL) | Portföy Değeri (YTL) | Toplam Port. Değ. Oranı |
|--|-------------|-------------|---------------|---------|--------------------|----------|--------------------|----------------------|-------------------------|
| Hisse Senedi | | | | | | | | 0,00 | 0% |
| Tahvil ve Bonolar | | | | | | | | 0,00 | 0% |
| Yatırım Fonları | | | | | | | | 0,00 | 0% |
| Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat | | | | | | | | 45.028.335,42 | 8% |
| Yapı Kredi Bankası Vadeli Döviz Tevdiat | USD | 01.12.04 | \$16.758.000 | | % 4,5 net | 03.01.05 | 1,3421 | 22.490.911,80 | 3,78% |
| Yapı Kredi Bankası Vadeli Döviz Tevdiat | USD | 13.12.04 | \$ 7.300.000 | | % 4,5 net | 17.01.05 | 1,3421 | 9.797.330,00 | 1,65% |
| Yapı Kredi Bankası Vadeli Döviz Tevdiat | USD | 20.12.04 | \$ 4.700.000 | | % 4,5 net | 24.01.05 | 1,3421 | 6.307.870,00 | 1,06% |
| Yapı Kredi Bankası Vadeli Döviz Tevdiat | USD | 27.12.04 | \$ 1.200.000 | | % 4,35 net | 31.01.05 | 1,3421 | 1.610.520,00 | 0,27% |
| T.Vakıflar Bankası Offshore Vadeli Döv.Tev. | USD | 20.12.04 | \$ 3.498.389 | | % 3,8 net | 24.01.05 | 1,3421 | 4.695.187,88 | 0,79% |
| Yapı Kredi Bankası Vadesiz Döviz Tevdiat | USD | | \$ 94.267 | | - | | 1,3421 | 126.515,74 | 0,02% |
| Vadeli TL Mevduat | | | | | | | | 851.688,00 | 0% |
| Yapı Kredi Bankası Vadeli Mevduat | TRY | 31.12.04 | | | % 12 brüt | 03.01.05 | | 205.300,00 | 0,03% |
| T.ekonomi Bankası | TRY | 31.12.04 | | | % 18 net | 03.01.05 | | 646.388,00 | 0,11% |
| Ters Repo | | | | | | | | 0,00 | 0% |
| Borsa Para Piyasası | | | | | | | | 0,00 | 0% |
| Diğer Para ve Sermaye Piyasası Araçları | | | | | | | | 0,00 | 0% |
| PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI TOPLAMI | | | | | | | | 45.880.023,42 | 7,71% |

**TOPLAM PORTFÖY
DEĞERİ**

595.143.023 100%

| | |
|--|---------------|
| HAZIR DEĞERLER (4) | 11.247,00 |
| ALACAKLAR | 2.434.261,00 |
| DİĞER AKTİFLER | 4.989.526,24 |
| BORÇLAR | 7.365.114,00 |
| NET AKTİF DEĞER | 595.212.944 |
| PAY SAYISI | 1.370.000.000 |
| PAYBAŞI NET AKTİF DEĞERİ (YTL) | 0,4345 |
| ORTAKLIK HİSSE SENEDİNİN İMKB SON SEANS AĞIRLIKLIL ORTALAMA FİYATI | - |

DİĞER BİLGİLER

Portföydeki Projelere İlişkin Olarak Yıllar İtibariyle 2005 2006 2007 2008 2009 2010
Planlanan Ödeme Tutarları : Planan bir proje bulunmamaktadır.

Alınan Kredilere İlişkin Açıklamalar : YOKTUR

Rehin, İpotek ve Teminatlara İlişkin Açıklamalar : YOKTUR

Bir Önceki Tabloya Göre Değişiklikler : -

Ortaklığa Verilmiş Olan Ek Süreler ve Diğer Yasal Yükümlülüklerle İlişkin Bilgiler : -

PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ**1. %50 Kontrolü**

| | | |
|--|-------------|-----|
| A) GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ VE GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR | 549.263.000 | |
| B) PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KISMI | 0 | |
| C) GAYRİMENKULLER VE PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KISMI (A+B) | 549.263.000 | 92% |
| D) İŞTİRAKLER | 0 | |
| E) YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI | 45.880.023 | |
| F) İŞTİRAKLER VE YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI (D+E) | 45.880.023 | 8% |
| TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ | 595.143.023 | |

2. Mevduat Kontrolü

| | | |
|-----------------------------------|-------------|----|
| A) Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat | 45.028.335 | |
| B) Vadeli TL Mevduat | 851.688 | |
| C) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat | 45.880.023 | 8% |
| TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ | 595.143.023 | |

3. İştirak Sınırı Kontrolü

| | | |
|-----------------------|-------------|----|
| C) İştirakler Toplamı | 0 | 0% |
| TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ | 595.143.023 | |

4. Atıl tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü

| | Alış Tarihi | Tablo Tarihi | Üç Yılı Geçmiş mi? | Portföy Değeri |
|---|-------------|--------------|--------------------|----------------|
| Üç Yılı Geçenlerin Portföy Değeri Toplamı | | | | 0 |
| TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ | | | | 595.143.023 |

5. Kredi Sınırı Kontrolü

| | | |
|---------------------|-------------|------|
| D) Krediler Toplamı | 0 | 0,00 |
| NET AKTİF DEĞER | 595.212.944 | |

(1) 127.166.000 ABD Doları karşılığı Yeni Türk Lirası (TCMB Döviz Satış; 31.12.2004)

(2) KDV Hariç yıllık kira ekspertiz değeridir.

(3) 31.12.2004 Denetim Raporundan alınan 2004 yılı için Mağaza ve depo kira gelirleri; Apart otel kira geliri toplamıdır.

(4) 31.12.2004 Kasa

(5) Taşınmazın ekspertiz değeri, KDV hariç değerdir. KDV Dahil taşınmaz ekspertiz değeri 648.130.340 YTL'dir.

4. Diğer Hususlar

a) Halka Arzdan Sonra Dolaşımdaki Hisse Senedi Miktarının Artırılmamasına İlişkin Taahhütler:

Şirket esas sözleşmesinin 7. maddesinin ilk paragrafına göre, şirket hisselerinden, (A), (B), ve (C) grubu nama yazılı hisse senetleri, (D) grubu hamiline yazılı hisse senetlerinin halka arz suretiyle satış süresinin bitimini takip eden bir yıl boyunca bir başkasına devredilemez. Bu hükme aykırı olarak yapılan hisse devirleri Şirket pay defterine kaydedilmez.

Ayrıca, şirketin halka arz edilen (D) grubu hamiline yazılı hisse senetleri dışında kalan, (D) grubu hamiline yazılı hisse senetlerinin malikleri olan AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (Şirket)'nin mevcut ortaklarının tümü, şirket hisse senetlerinin ortak satışı yoluyla halka arzını takiben sahip oldukları hisse senetlerini, Şirket hisse senetlerinin İMKB'de işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 180 gün süreyle halka arz yoluyla satmayacaklarını beyan ve taahhüt etmişlerdir.

b) Kar Dağıtım Esasları:

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. esas sözleşmesinin 30'uncu maddesi uyarınca, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerince daha yüksek bir oran belirlenmesi hali saklı kalmak kaydıyla, bilançolarında oluşabilecek dağıtılabilir karın asgari %80'i nakten veya mevzuat uyarınca sermayeye ilave suretiyle hisse senedi olarak dağıtılacaktır.

SİRKÜLERİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEK KİŞİLER

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dâhilinde ve görevimiz çerçevesinde bu sirküler ve eklerinde yer alan bilgilerin ve verilerin gerçeğe uygun olduğunu ve sirkülerin bu bilgilerin anlamını değiştiren nitelikte bir eksiklik içermediğini beyan ederiz.

HİSSE SENETLERİ HALKA ARZ EDİLEN ORTAKLIK

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.ř.

HİSSE SENETLERİNİ SATAN ORTAKLAR

| | |
|----------------------------|--|
| Tekfen Holding A.ř. | |
| Davit Braunştayn | |
| Ali Raif Dinçkök | |
| Ömer Dinçkök | |
| Rıfat Hasan | |
| Nilüfer Çiftçi | |

| | |
|----------------------------|--|
| Ali Nihat Gökyiğit | |
| Mair Kasuto | |
| Feyyaz Berker | |
| Necati Akçağlılar | |
| Erol Özmandıracı | |
| Sara Braunştayn | |
| Alev Berker | |
| Cansevil Akçağlılar | |
| Aslan Badi | |
| Erhan Öner | |

| | |
|-------------------------|--|
| Sami Kaspi | |
| Naim Özkazanç | |
| Necdet Bozdoğan | |
| Emine Erktin | |
| Mehmet Erktin | |
| Elçin Erktin | |
| Recep Orhan Öğüt | |

KONSORSİYUM LİDERİ ARACI KURULUŞ

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

KONSORSİYUM ÜYESİ ARACI KURULUŞLAR

ACAR MENKUL DEĞERLER A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ATA YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

ATA ONLINE MENKUL KIYMETLER A.Ş.

DIŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FİNANS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

GLOBAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

HSBC YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

KOÇ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

OYAK YATIRIM VE MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TEB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TSKB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Bu sirkülerde yer alan ve tarafımızdan denetlenen 31/12/2002, 31/12/2003 ve 31/12/2004 dönemlerine ilişkin mali durum ve faaliyet sonuçlarına ait bilgilerin kuruluşumuzca düzenlenen denetim raporuna/raporlarına uygunluğunu onaylarız.

DENET YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

ÖMÜR GÜNEL
Sorumlu Ortak Başdenetçi