

HALKGYO

YATIRIMCI SUNUMU

2022 Yılsonu

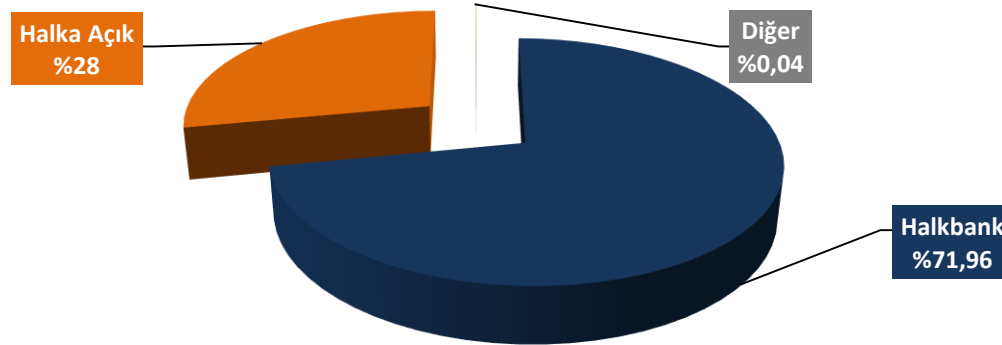
KISACA HALK GYO

- 2010 yılında kurulan Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkullere dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapan bir şirkettir.
- Şubat 2013’de halka arz olan Halk GYO “HLGYO” kodu ile Borsa İstanbul’da işlem görmektedir.

31.12.2022 tarihi itibariyle Halk GYO;

14,3 milyar TL’ye ulaşan aktif büyüklüğü, **10,4 milyar TL** öz kaynak büyüklüğü ve **10,3 milyar TL** piyasa değeri ile sektörde önemli bir konuma sahiptir.

- Halk GYO’nun **%28**’i halka açık olup, toplam sermayenin **%71,96**’sı Türkiye Halk Bankası A.Ş.’ne aittir.

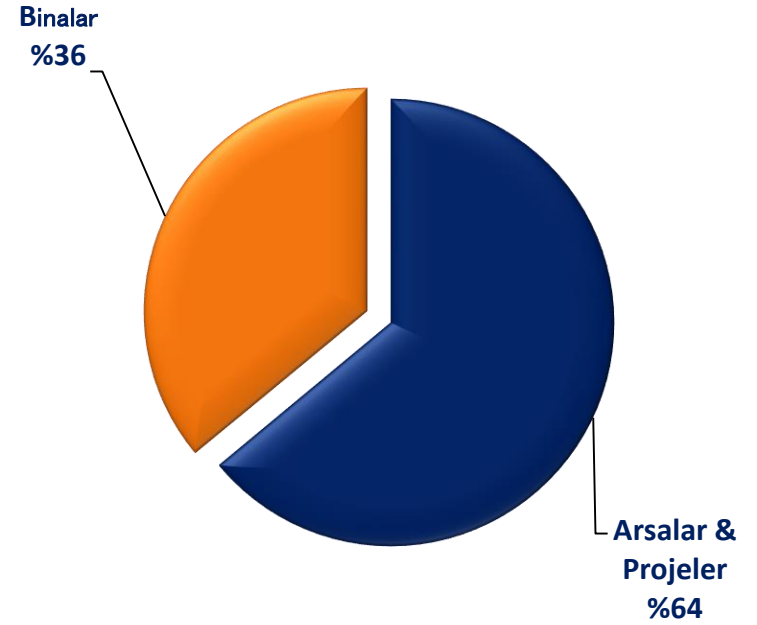


Sahip olduğu halka açık paylarla birlikte Türkiye Halk Bankası A.Ş.’nin sermayedeki toplam pay oranı **%79,33** seviyesine yükselmektedir.

GAYRİMENKUL PORTFÖY BÜYÜKLÜĞÜ

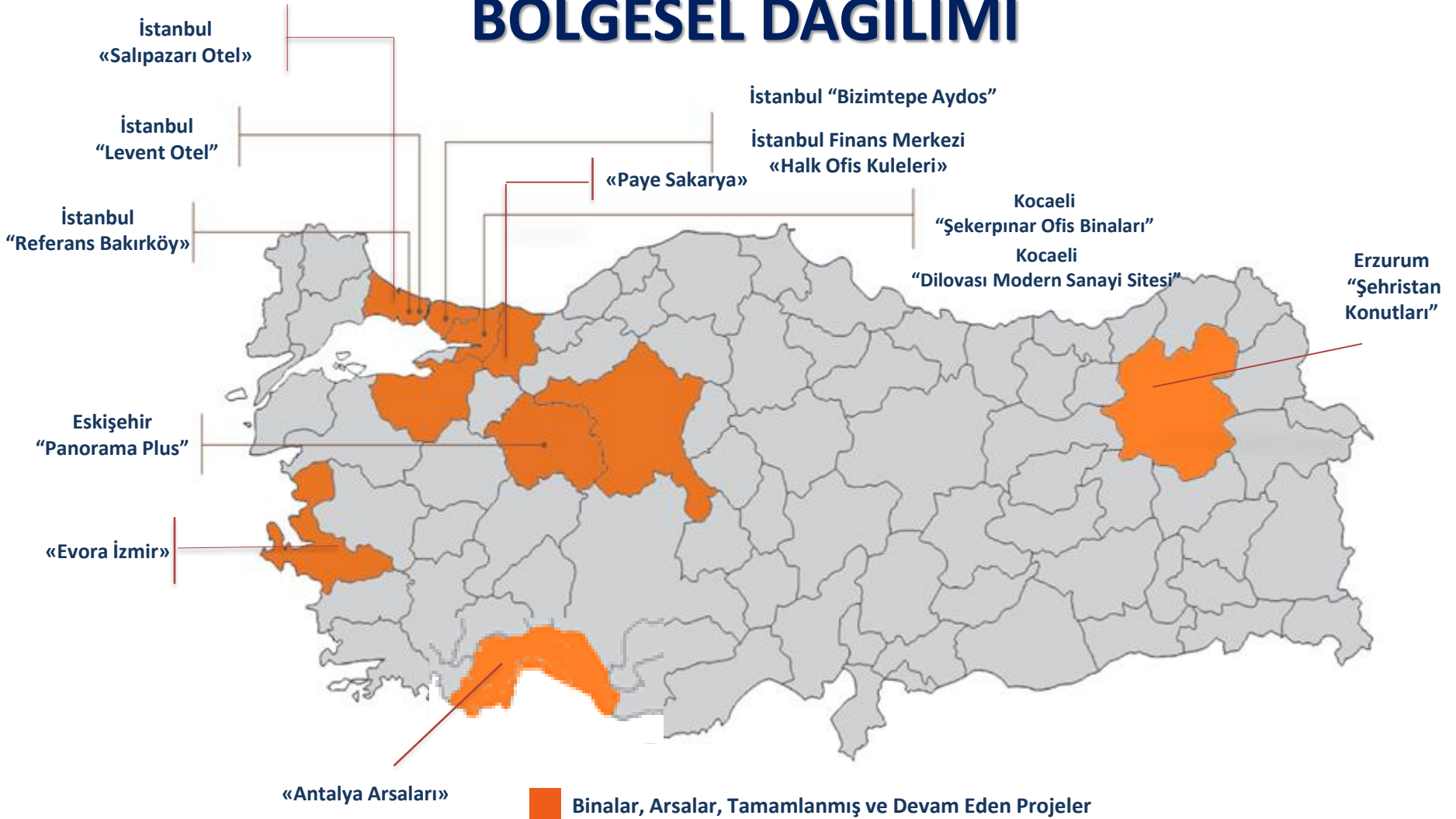


GAYRİMENKUL PORTFÖY DAĞILIMI



GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

BÖLGESEL DAĞILIMI



GAYRİMENKUL PORTFÖY TABLOSU

ARSA DEĞERLERİ	Durum Bilgisi	Değeri (TL)
Antalya Arsası	Arsa (boş)	295.530.000
Kocaeli Dilovası Arsaları (Dilovası Modern Sanayi Sitesi Projesi)	İnşaat (%1,21) ve satış aşamasında	276.640.000
Adapazarı Arsası (Paye Sakarya Projesi)	İnşaat (%5) ve satış aşamasında	207.680.000
İstanbul Salıpazarı Arsası	Arsa (otopark)	17.050.000
Arsa Değerleri Toplamı		796.900.000

PROJE DEĞERLERİ	Durum Bilgisi	2022 Kira Geliri (TL)	Değeri (TL)
İFM Halk Ofis Kuleleri	İnşaat aşamasında (%91)		7.617.132.000
İstanbul Beyoğlu Projesi	İnşaat aşamasında (%58)		110.560.000
İzmir Evora	İnşaat ve satış sürecinde (%33,4)		1.327.822.443
Bizimtepe Aydos	-	70.821	2.100.000
Proje Değerleri Toplamı			7.729.792.000

KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN BİNA DEĞERLERİ	Kullanım Bilgisi	2022 Kira Geliri (TL)	Değeri (TL)
Halkbank Finans Kule	Banka Şubesi	23.595.000	1.250.000.000
İstanbul Levent Otel	Otel	38.223.078	1.221.000.000
Şekerpınar Bankacılık Merkezi	Banka Şubesi	12.486.693	295.300.000
İstanbul Gayrettepe Binası	Pazarlama sürecinde	-	330.000.000
Halk Ofis Şekerpınar	Pazarlama sürecinde	-	175.170.000
İstanbul Salıpazarı Otel	Otel	12.231.656	403.000.000
İstanbul Karaköy Binası	Banka Şubesi	³ 1.872.000	200.000.000
İzmir Konak Binası 1	Tadilatla	⁴ 64.966	121.000.000
İstanbul Bakırköy Binası	Banka Şubesi	2.648.440	76.500.000
İstanbul Caddebostan Binası	Pazarlama sürecinde	-	112.000.000
İstanbul Etiler Binası	Banka Şubesi	1.885.066	93.000.000
İstanbul Beşiktaş Binası	Banka Şubesi	2.258.964	82.000.000
Ankara Kızılay Binası	Banka Şubesi	2.414.754	62.000.000
İstanbul Şişli Binası	Banka Şubesi	1.916.224	75.000.000
İzmir Konak Binası 2	Banka Şubesi	709.344	61.500.000
Bursa Binası	Banka Şubesi	1.869.487	40.000.000
İstanbul Fatih Binası	Banka Şubesi	1.261.904	42.300.000
İstanbul Ataköy Binası	Banka Şubesi	1.480.011	60.400.000
Kocaeli Binası	Banka Şubesi	1.557.906	41.810.000
Ankara Başkent Binası	Banka Şubesi / Otel	1.895.888	38.000.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	Banka Şubesi	1.246.325	26.500.000
İstanbul Nişantaşı Binası	Banka Şubesi	1.043.797	54.000.000
Adapazarı Binası	Banka Şubesi	531.024	27.105.000
Ankara Bahçelievler Binası 2	Mağaza	810.179	20.000.000
Binalar Toplamı		112.002.707	4.907.585.000

TOPLAM PORTFÖY		112.285.194	13.434.277.000
-----------------------	--	--------------------	-----------------------

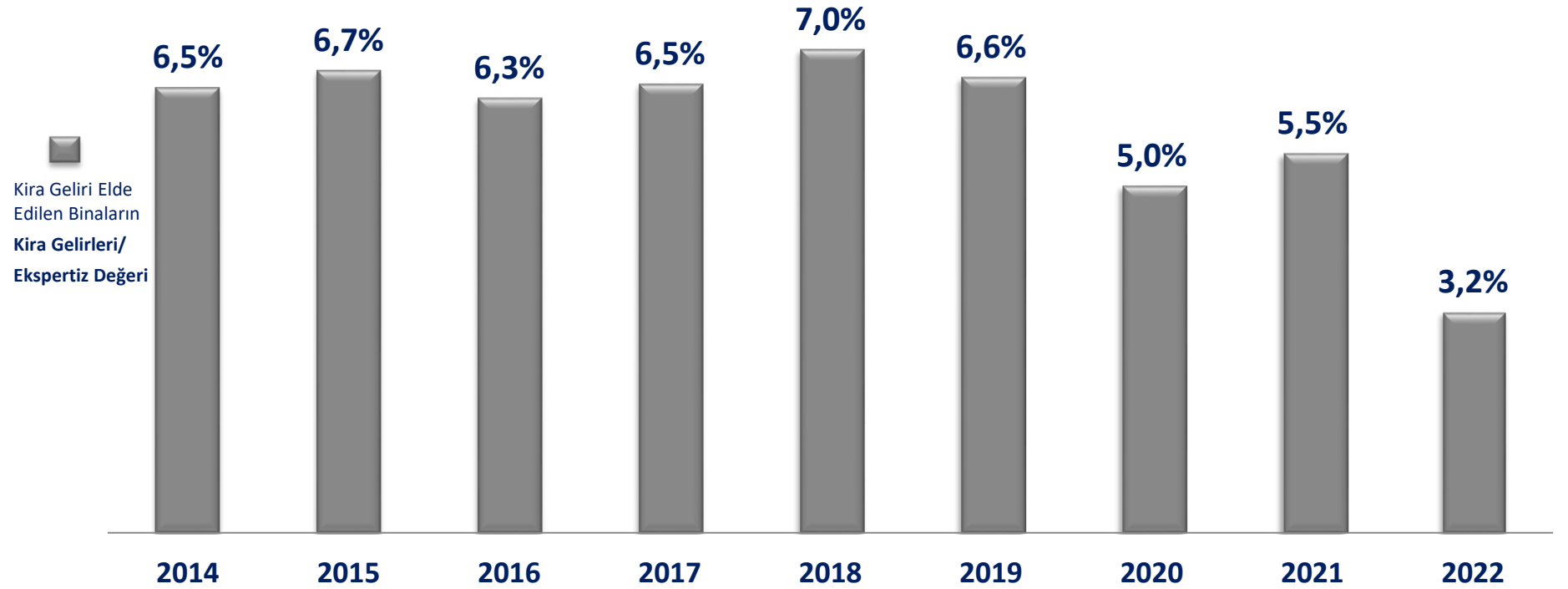
¹ Projenin 2022 yılı sonu itibarıyla belirlenen ekspertiz değerinden Şirketimiz payına düşen değeridir. Portföy toplamına dahil edilmemiş olup, bilgi amaçlı yazılmıştır. (%65 Adi Ortaklık payının %50 'si Halk GYO payı olarak hesaplanmıştır.)

²31.12.2022 itibarıyla kalan 1 adet bağımsız bölümün toplam ekspertiz değerlerinin Halk GYO payıdır. (Halk GYO payı:%50)

³Karaköy Bina kira değeri 8 aylıktır.

⁴Konak 1 Binası kirası 3 aylık olup, bina 2022 yılı başında tadilatla girmiştir.

KİRA GETİRİ ORANLARI



Yılsunu değerleme süreci neticesinde artış gösteren ekspertiz değerleri sebebi ile **kira geliri / ekspertiz oranında** düşüş kaydedilmiştir.

TAMAMLANAN PROJELER

HALKBANK FİNANS KULE



İstanbul Finans Merkezi bölgesi yakınlarında bulunan ve bölgedeki sınırlı ticari nitelikli gayrimenkullerden biri olan 23 katlı A sınıfı ofis binası, 2012 yılında, inşa halindeyken portföye dahil edilmiş ve inşaatının tamamlanmasını müteakip olarak, aynı yıl, Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ne kiralanmıştır.

İstanbul Finans Merkezi projesine yakın Batı Ataşehir Bölgesi içinde konumlanması nedeni ile portföyümüze artan oranda değer katan proje, yıllık kira gelirimize de büyük bir oranda katkı sağlamaktadır.

Gayrimenkul Bilgileri

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Ataşehir
Ekspertiz Değeri	:	1,3 milyar TL

TAMAMLANAN PROJELER

REFERANS BAKIRKÖY



Toplam satış hasılatı üzerinden Şirketimiz payı yüzde 50,5 olacak şekilde gelir paylaşımı yöntemi ile ihale edilen ve Bakırköy'deki arsamız üzerinde hayata geçirilen "Referans Bakırköy" ilk konut projemizdir.

Kiler Holding iştiraklerinden Biskon Yapı A.Ş. ile birlikte yürüttüğümüz proje, İstanbul'un ayrıcalıklı semtlerinden Bakırköy'de son kalan proje alanlarından birinde yükselmiştir.

Üç blok halinde inşa edilen ve 254'ü konut 73'ü ticari ünite olmak üzere toplam 327 bağımsız bölümden oluşan projemiz 2014 yılında tamamlanmıştır. Projedeki tüm bağımsız bölümler satılmıştır.

TAMAMLANAN PROJELER

LEVENT OTEL



Şirketimiz portföyünde bulunan Levent arsası üzerinde 2013 yılında inşasına başlanan ve 2015 yılında tamamlanan otel projemiz, Şirketimizin turizm sektöründeki ilk yatırımdır. Mimarisi ve konumu itibarıyla şehir otelciliğinin en güzel örneklerinden biri olan binamız, Mecidiyeköy-Maslak hattındaki iş oteli ihtiyacını karşılamaktadır.

Çevre dostu bir yapı olması hedeflenen Levent Otel, **LEED Gold** - Enerji ve Çevre Dostu Tasarım'da Liderlik sertifikası almaya hak kazanmıştır.

Otel binamız, 2015 yılı Temmuz ayında hizmet vermeye başlamıştır.

Gayrimenkul Bilgileri

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Şişli-Levent
Ekspertiz Değeri	:	1,2 milyar TL

TAMAMLANAN PROJELER

ESKİŞEHİR PANORAMA PLUS



Şirketimiz portföyünde, Eskişehir ili Odunpazarı ilçesinde yer alan, toplam 9.811 m2 büyüklüğündeki arsamız üzerinde hayata geçirilen proje; 97 konut ve 5 ticari ünite ile birlikte 102 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

2013 yılı Kasım ayında inşaat ve satış süreci başlayan proje 2015 yılında tamamlanmış olup, projedeki tüm bağımsız bölümler satılmıştır.

Panorama Plus, USGBC -United States Green Building Council tarafından yürütülen sürdürülebilirlik ile ilgili çalışmalar doğrultusunda, “Eskişehir'in en yüksek puanı ile **LEED Silver** sertifikası” alan ilk projesi olmuştur.

TAMAMLANAN PROJELER

ŞEKERPİNAR BANKACILIK MERKEZİ



2012 yılı Eylül ayında Şirketimiz portföyüne dâhil edilen Kocaeli Şekerpınar'daki arsamız üzerinde inşası tamamlanan bina, yaklaşık 9 bin m² kullanım alanına sahiptir.

LEED GOLD sertifikası alan çevre dostu Şekerpınar Bankacılık Merkezi, 2015 yılında tamamlanmış ve aynı yıl Nisan ayında kiralanmıştır.

Gayrimenkul Bilgileri

İli	:	Kocaeli
İlçesi	:	Şekerpınar
Ekspertiz Değeri	:	295,3 milyon TL

TAMAMLANAN PROJELER

HALK OFİS ŞEKERPİNAR



2012 yılı Eylül ayında Şirketimiz portföyüne dâhil edilen Kocaeli Şekerpınar'daki arsamız üzerinde yer alan proje, yaklaşık 52 bin m² kullanım alanına sahiptir.

Halk Ofis Şekerpınar'ın satışı ya da kiralanması hususunda pazarlama süreci devam etmektedir.

Gayrimenkul Bilgileri

İli	: Kocaeli
İlçesi	: Şekerpınar
Ekspertiz Değeri	: 175,2 milyon TL

TAMAMLANAN PROJELER

BİZİMTEPE AYDOS



Vakıf GYO ortaklığı ile hayata geçen proje, İstanbul'un son dönemlerde en çok gelişme gösteren ve en çok konuşulan ilçelerinden biri olan Sancaktepe'de yer almaktadır.

“Mutluluk evinizden başlar” sloganıyla yükselen proje, yaklaşık 95 bin m²'lik bir alanda, %90 peyzaj alanına sahiptir. 2+1, 3+1, 4+1 daire seçeneklerinin yer aldığı ve 13'er katlı 17 blok ve toplam 1.037 adet konut ve 44 ticari ünite, 1 sosyal tesis ve 3 adet kreş binasından oluşan proje içerisinde, hobi bahçeleri, bisiklet ve koşu parkurları, çocuk oyun alanları, çardaklar ve süs havuzları, çim amfiler ile özel anaokulu ve ticari birimlerin olduğu çarşı da yer almaktadır.

2015 yılı Kasım ayında inşaatına başlanan proje 2018 yılında tamamlanmıştır.

Gayrimenkul Bilgileri

İli	: İstanbul
İlçesi	: Sancaktepe
Ekspertiz Değeri	: 2,1 milyon TL
31.12.2022 itibarıyla kalan 1 adet bağımsız bölümün toplam ekspertiz değerinin %50 Halk GYO payıdır	

TAMAMLANAN PROJELER

ŞEHRİSTAN KONUTLARI



Erzurum ili Yakutiye ilçesinde yer alan ve Erzurum Büyükşehir Belediyesi iştiraki Er Konut'un maliki bulunduğu arsa, konut projesi geliştirmek üzere, 2016 yılı Nisan ayında portföye dahil edilmiştir.

Yaklaşık 24 bin m²'lik arsa üzerinde, Er Konut ortaklığı ile hayata geçen projede, 3 farklı tipte, 13'er katlı 13 blok ve toplamda 632 daire ve 13 ticari ünite yer almaktadır. Projedeki tüm bağımsız bölümler satılmıştır.

2016 yılı Mayıs ayında lansmanı gerçekleştirilen projenin inşaatı 2018 yılında tamamlanmıştır.

Gayrimenkul Bilgileri

İli : Erzurum
İlçesi : Yakutiye

TAMAMLANAN PROJELER

SALIPAZARI OTEL



Banka şubesi ve ofis olarak kullanım hizmeti veren Salıpazarı Binası tadilatının tamamlanması sonrasında, 2018 yılında otel binası olarak hizmet vermeye başlamıştır.

Gayrimenkul Bilgileri

İli	: İstanbul
İlçesi	: Beyoğlu / Salıpazarı
Proje Değeri	: 403 milyon TL



DEVAM EDEN PROJELER

İSTANBUL FİNANS MERKEZİ «HALK OFİS KULELERİ»



T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı koordinasyonunda yürütülen İstanbul Finans Merkezi (IFM) Projesi, kamu bankaları Ziraat Bankası, Halkbank, Vakıfbank, ile BDDK, TCMB ve SPK gibi kamu kurumlarını tek bir merkezde toplayacaktır.

Şirketimiz, IFM projesinin en büyük paydaşlarından biri olarak, proje dahilindeki arsası üzerine 46 (A Blok) ve 34 katlı (B Blok) iki kule inşa etmektedir. 2022 yılsonu itibariyle inşaat tamamlanma oranı yüzde 91 seviyesindedir.



Ana ortağımız Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile A Blok için, aylık 35.000.000.-TL bedel üzerinden 2 yıl süreli kira sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşme kapsamında, kira başlangıç tarihi, fiili taşınma tarihi olarak belirlenmiş olup, fiili taşınma gerçekleştiğinde kamuoyu ile paylaşılacaktır.

DEVAM EDEN PROJELER

EVORA İZMİR



Emlak Konut GYO A.Ş.'nin, İzmir Alsancak'taki iki ayrı parselden oluşan yaklaşık 47 dönümlük arazisi için 2017 yılında açtığı arsa karşılığı gelir paylaşım ihalesini yaklaşık 1,7 milyar TL hasılat ve %35 idare payı taahhüdü ile kazanan Teknik Yapı A.Ş. ile, tüm gider ve gelirler ile elde edilecek kar paylaşım oranları yarı yarıya olmak üzere, "TEKNİK YAPI - Halk GYO Adi Ortaklığı" kurulmuştur.

Kurulan Teknik Yapı – Halk GYO Adi Ortaklığı ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında da, inşa edilecek olan söz konusu projeye ilişkin olarak, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" 2017 yılı Ağustos ayında imzalanmıştır. Sözleşme detaylarına göre, Adi Ortaklığın gelir payı oranı % 65'dir.

Konut, ticari ve sosyal fonksiyonları bir arada barındıran karma bir yapıda tasarlanan Evora İzmir projesi, her yıl gerçekleştirilen SOTCA -Sign of the City Awards organizasyonunun 2018 etabında **"En İyi Mimari Tasarım"** ödülünü kazanmıştır.

Projede inşaat çalışmaları ve satış süreci devam etmektedir.



DEVAM EDEN PROJELER

DİLOVASI MODERN



Şirketimizin %100 bağlı ortaklığı Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.'nin Marmara Metal Mamulleri Ticaret A.Ş. ile imzaladığı %47 (Marmara Metal) -%53 (Halk Yapı) oranındaki arsa satışı karşılığı hasılat paylaşımı sözleşmesi neticesinde hayata geçen projenin 01.09.2022 tarihi itibarıyla yapı inşaat ruhsatları alınmıştır.

307 Atölye, 24 Dükkan, 18 Ofis ve 1 Sağlık Merkezi olmak üzere toplam 350 bağımsız bölümden meydana gelen Dilovası Modern Sanayi Sitesi Projesi, İstanbul, Bursa, Kocaeli üçgeninde, sanayinin gelişim aksının tam merkezinde yer alacak ve yüzlerce sanayi kuruluşuna ev sahipliği yapacaktır.

300 m²'den 1500 m²'ye varan toplam 307 atölye, 19 ofis, 24 dükkan ve sosyal donatıları ile fark yaratan proje, çevreci tasarımıyla sürdürülebilir enerji üretimini de destekleyecektir.

Projenin satışlarına, 3 Kasım 2022 tarihinde yapılan lansman sonrası başlanmıştır.

DEVAM EDEN PROJELER

PAYE SAKARYA



Şirketimiz ile Haldız İnşaat A.Ş. ve diğer 3. taraflar arasında 2021 yılı Aralık ayında imzalanan "İş Birliği Protokolü" çerçevesinde hayata geçen Paye Sakarya projesi, toplam 60.000 m² arazi üzerinde, farklı ölçeklerde 426 adet konut ve 34 adet ticari üniteden oluşmaktadır.



Yatay mimarisi ile geniş peyzaj alanlarına sahip projemizin Sakarya'nın en iyi konsept yaşam projesi olması hedeflenmektedir.

Projede inşaat ve ön satış çalışmaları başlamıştır.

FİNANSAL VERİLER

BİLANÇO -TL	31.12.2021	31.12.2022
Dönen Varlıklar	283.193.921	1.210.061.740
<i>Hazır Değerler</i>	53.109.547	474.985.625
<i>Stoklar</i>	184.061.628	494.353.308
<i>Diğer Dönen Varlıklar</i>	46.022.746	240.722.807
Duran Varlıklar	4.295.027.366	13.097.467.991
<i>Gayrimenkuller</i>	4.142.257.500	12.947.857.000
<i>Diğer Duran Varlıklar</i>	152.769.866	149.610.991
TOPLAM AKTİFLER	4.578.221.287	14.307.529.731
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.097.541.992	2.269.330.059
<i>Finansal Borçlar</i>	919.404.279	836.936.471
<i>Ticari Borçlar</i>	55.532.099	384.919.565
<i>Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler</i>	94.920.309	920.321.461
<i>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</i>	27.685.305	127.152.562
Uzun Vadeli Yükümlülükler	180.501.152	1.605.027.382
<i>Finansal Borçlar</i>	94.209.091	887.057.769
<i>Ticari Borçlar</i>	85.000.000	85.000.000
<i>Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler</i>	-	630.000.000
<i>Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler</i>	1.292.061	2.969.613
ÖZKAYNAKLAR	3.300.178.143	10.433.172.290
TOPLAM KAYNAKLAR	4.578.221.287	14.307.529.731

GELİR TABLOSU –TL	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2022 31.12.2022
Toplam Gelirler	104.596.247	165.280.766
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından gelirler</i>	36.384.119	24.910.980
<i>Kira gelirleri</i>	58.616.618	112.073.528
<i>Finansal gelirler</i>	9.595.510	28.296.258
Satışların Maliyeti	-33.155.069	-22.545.353
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti</i>	-28.299.803	-16.469.709
<i>Direkt işletme / bakım giderleri</i>	-4.247.699	-6.075.644
<i>Diğer maliyetler</i>	-607.567	-
Brüt Kar/Zarar	71.441.178	142.735.413
<i>Genel Yönetim giderleri</i>	-23.272.674	-35.286.833
<i>Satış Pazarlama giderleri</i>	-5.491.793	-26.095.433
<i>Diğer gelirler</i>	380.015.122	6.571.110.176
<i>Diğer giderler</i>	-1.483.861	-8.468.427
Faaliyet Karı	421.207.972	6.643.994.896
<i>Finansal giderler</i>	-42.651.590	-39.642.541
<i>Dönem vergi gideri</i>	-1.952.888	-
Dönem Karı	378.556.382	6.602.399.467
<i>Diğer Kapsamlı Gelir</i>	162.940	-1.271.093
NET DÖNEM KARI	378.548.472	6.601.128.374

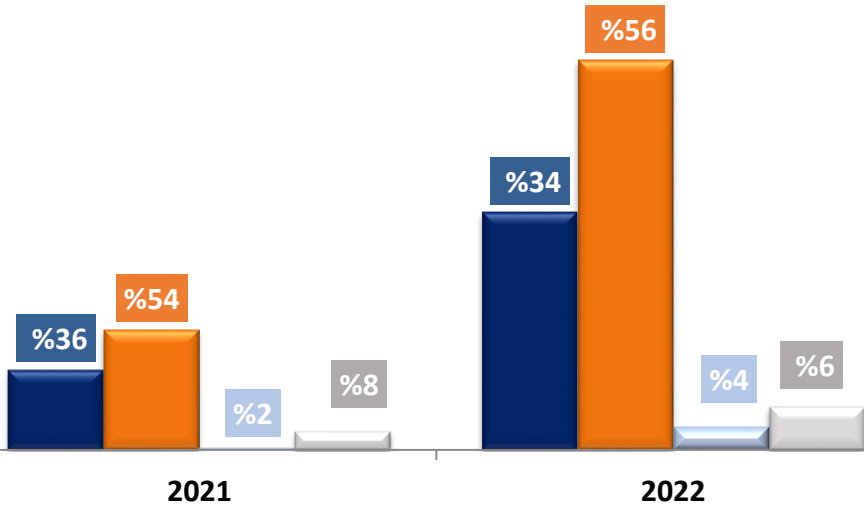
AKTİF PASİF DAĞILIMI

AKTİF DAĞILIMI TL

■ Binalar ■ Arsa ve Projeler ■ Nakit ve Benzerleri ■ Diğer

4.578.221.287

14.307.529.731

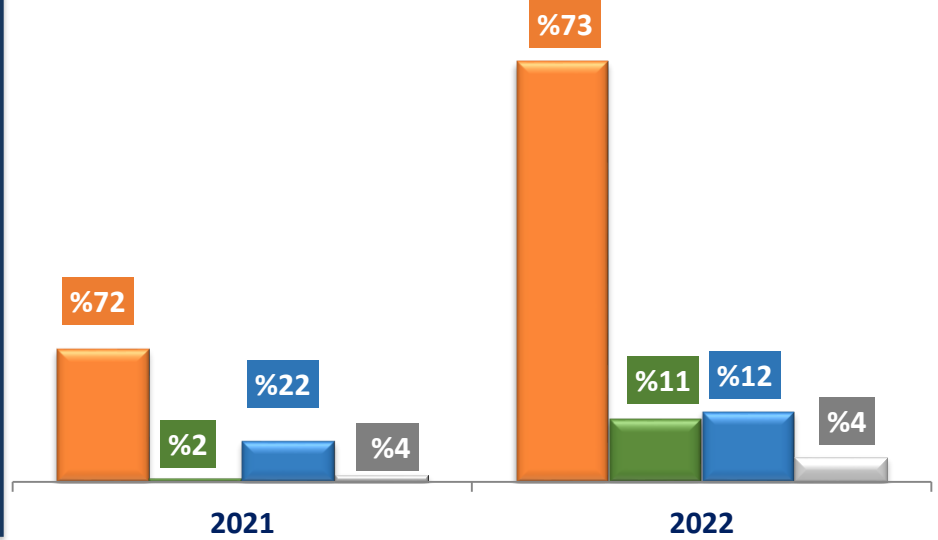


PASİF DAĞILIMI TL

■ Özkaynaklar ■ Müşteri Sözleşmelerinden Gelirler ■ Finansal Borçlar ■ Diğer

4.578.221.287

14.307.529.731



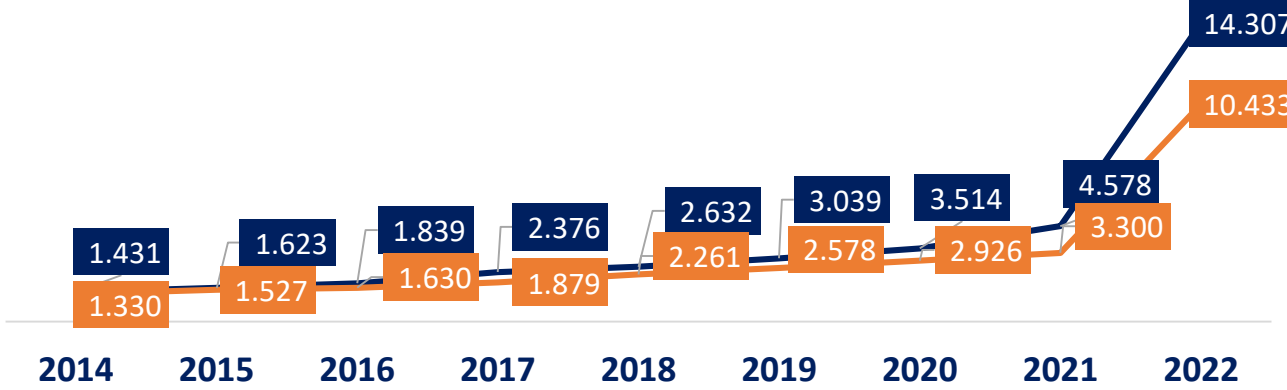
TEMEL BİLANÇO KALEMLERİ

Milyon TL

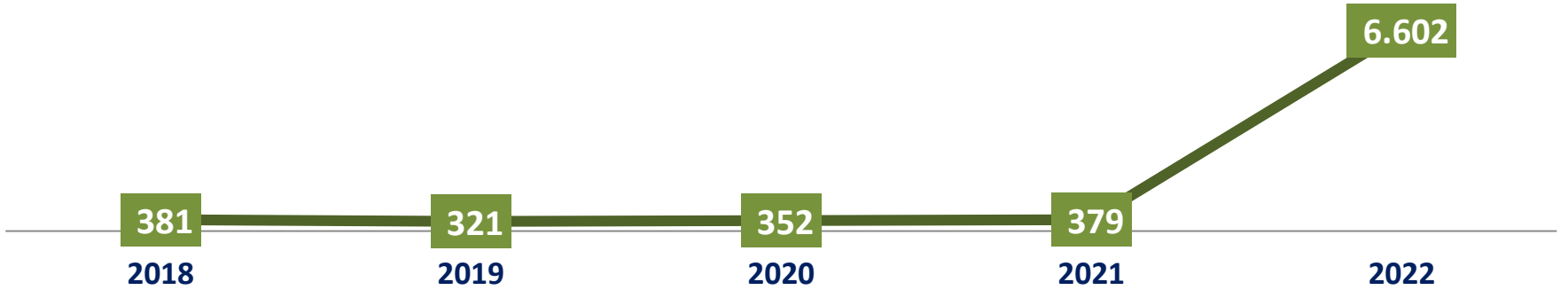
2021 Yılına Göre Değişim

Aktif %213

Özkaynaklar %216



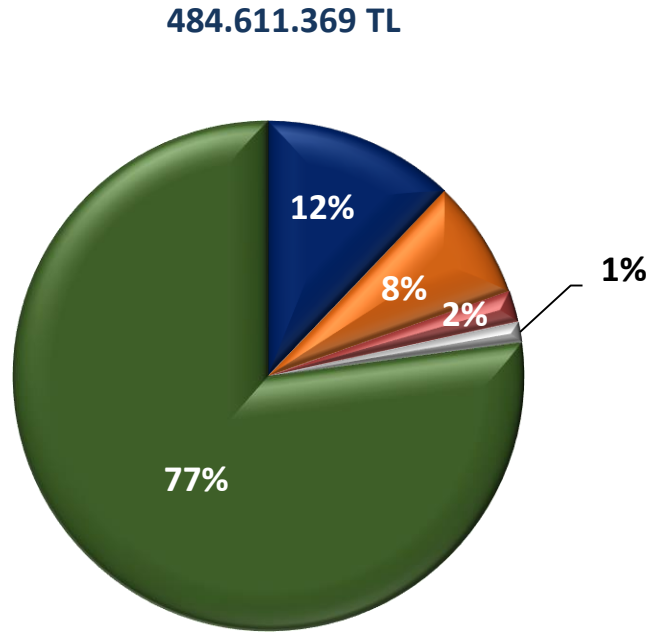
Milyon TL



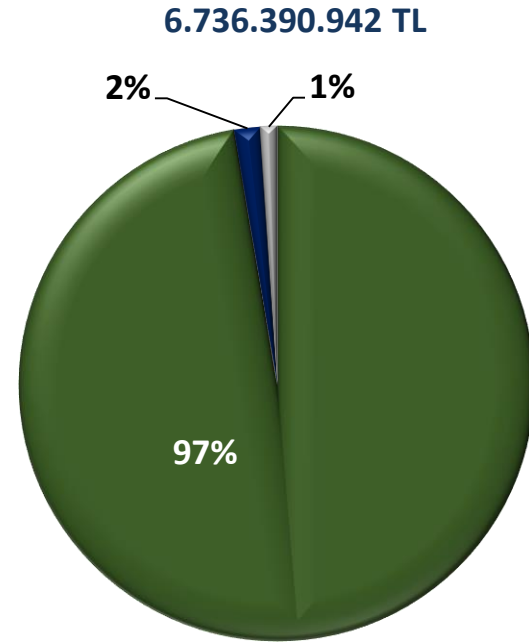
GELİR TABLOSU KALEMLERİ

TL	2020	2021	2022
Toplam Hasılat	151.865.863	104.596.247	165.280.766
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Geliri</i>	-	36.384.119	24.910.980
<i>Konut Satış Geliri</i>	84.947.637	-	-
<i>Kira Gelirleri</i>	61.852.408	58.616.618	112.073.528
<i>Finansal Gelir</i>	5.065.818	9.595.510	28.296.258
Satışların Maliyeti	-65.492.481	-33.155.069	-22.545.353
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Maliyeti</i>	-	-28.299.803	-16.469.709
<i>Direkt işletme/ bakım giderleri</i>	-5.332.479	4.247.699	-6.075.644
<i>Konut Satış Maliyeti</i>	-60.160.002	-	-
<i>Diğer Maliyetler</i>	-	-607.567	-
Brüt Kar	86.373.382	71.441.178	142.735.413
Genel Yönetim Giderleri	-18.309.513	-23.272.674	-35.286.833
Satış Pazarlama Gideri	-10.596.425	-5.491.793	-26.095.433
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	318.444.649	380.015.122	6.571.110.176
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-4.290.524	-1.483.861	-8.468.427
Esas Faaliyet Karı	371.621.569	421.207.972	6.643.994.896
Finansal Gider	-19.169.104	-42.651.590	-39.642.541
Dönem Vergi Gideri	-	-	-1.952.888
Diğer Kapsamlı Gelir /Gider	92.523	-7.910	-1.271.093
Net Dönem Karı	352.544.988	378.548.472	6.601.128.374

ANA GELİR KALEMLERİ DAĞILIMI



2021

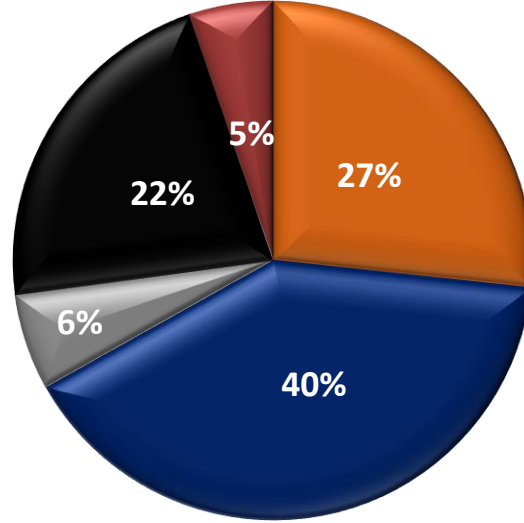


2022

ANA GİDER KALEMLERİ DAĞILIMI

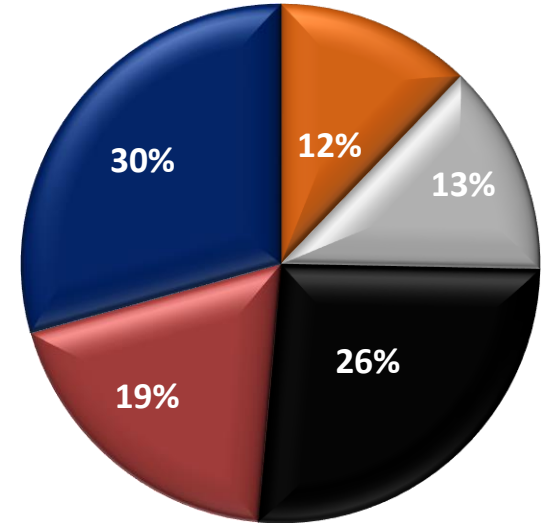


106.062.897 TL



2021

135.262.568 TL



2022

2023 HEDEFİMİZ

Yılsonu itibariyle yaklaşık ~ **%10** oranında ortalama aktif karlılığa ulaşılması

Daha fazla bilgi için:

Yatırımcı İlişkileri Bölümü

ir@halkgyo.com.tr



UYARI

Bu dokümanda yer alan bilgiler Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. -Halk GYO tarafından güvenilirliğine inanılan sağlam kaynaklardan derlenmiştir. Ancak, bilgilerin doğruluğu bağımsız olarak teyit edilmemiş olup, Halk GYO bilgilerin doğruluğu ve bütünlüğü konusunda garanti vermemekte ve doğabilecek hatalarda sorumluluk üstlenmemektedir. Görüşler, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olup, Halk GYO'nun önceden belirtilmeden değişiklik yapma hakkı saklıdır. Bu doküman, kısmen ya da tamamen herhangi bir araç ya da yöntemle çoğaltılamaz, basılamaz, dağıtılamaz ve yatırım kararı alınmasına dayanak teşkil edemez.