

PASIFLOW NEDİR?

Pasiflow, ABD'de özellikle Section 8 (devlet destekli kira) odaklı konut yatırımlarını, Türk yatırımcılar için erişilebilir, şeffaf ve yönetilebilir hale getiren teknoloji destekli bir gayrimenkul yatırım platformudur.

Pasiflow'un amacı:

- Spekülatif kazanç değil
- Dolar bazlı, sürdürülebilir ve pasif nakit akışı üretmek
- Yatırımcıyı ABD'de yalnız bırakmamak
- Girişten çıkışa kadar kurumsal yatırım mantığı sunmaktır

PASIFLOW'UN TEMEL FELSEFESİ

Pasiflow yeni bir sistem icat etmez.

Pasiflow, ABD'de kurumsal yatırımcıların yıllardır kullandığı modeli, bireysel Türk yatırımcı için sadeleştirir.

Bu model:

- Devlet destekli kira
- Uzun vadeli tutma
- Operasyonu outsource etme
- Riskleri önceden planlama
- Çıkışı en baştan düşünme

PASIFLOW HANGİ YATIRIMLARA ODAKLANIR?

Ana Odak:

- Single Family Rental (SFR)
- Section 8 / Voucher tenant'lı evler
- Düşük giriş maliyeti (genelde \$75K – \$120K)
- Güçlü kira/bedel oranı
- Cash-flow pozitif mülkler

Lokasyon Seçimi:

- Detroit
- Midwest ve seçili cash-flow market'ler
- Yüksek voucher talebi olan şehirler

PASIFLOW NASIL ÇALIŞIR? (ADIM ADIM)

Yatırımcı Onboarding & Strateji

-

Yatırımcının hedefleri belirlenir

- Risk profili analiz edilir
- Bütçe ve beklenti netleştirilir
- Her yatırımcıya aynı hesap yöneticisi atanır

LLC & Banka Yapısı (İsteğe Bağlı)

- ABD'de yatırımcı adına LLC kurulumu
- EIN alınması
- ABD banka hesabı açılışı
- Muhasebe & yıllık filing altyapısı

Mülk Bulma & Analiz

Pasiflow:

- Piyasa tarar
- Sadece kendi kriterlerine uyan evleri sunar
- Her ev için:
 - Alış fiyatı
 - Kira
 - Giderler
 - Net cash-flow
 - Risk analizi

Yatırımcıya rakamlarla anlatılır, sürpriz yoktur.

Satın Alma & Kapanış

- - Teklif
- Inspection
- Appraisal
- Closing koordinasyonu
- Tüm süreç Pasiflow tarafından yönetilir

Yatırımcı ABD'ye gelmek zorunda değildir.

Property Management (Operasyon)

- - Section 8 inspection takibi
- Tenant ilişkileri
- Kira tahsilatı
- Bakım & onarım
- Aylık raporlama

Pasiflow, operasyonu yatırımcı adına yönetir.

PASIFLOW GELİR MODELLERİ (ŞEFFAF)

Pasiflow Service Fee – \$5,000 (Tek Seferlik)

Bu ücret:

- Mülk bulma
- Analiz
- Satın alma koordinasyonu
- Kurulum & yönlendirme
- Sürecin uçtan uca yönetimi

içindir.

Property Management Net Payı

- Brüt yönetim ücreti: ~%10
- Pasiflow net kazancı: ~%3
- Operasyon outsource edilir

Amaç: Pasiflow'un yatırımcıyla aynı tarafta olması.

LLC Kurulum & Muhasebe Gelirleri

- - LLC setup net gelir
- Yıllık filing & accounting fee
- Şeffaf, düşük marjlı

Buy-Back (Liquidity Protection) Programı – \$3,500 (Opsiyonel)

Bu program NEDİR?

- - Kâr garantisi değildir
- Çıkış güvenliği sunar

Nasıl çalışır?

- - Yatırımcı isterse
- Belirli şartlar altında
- Pasiflow, evi:
 - Bağımsız appraisal değerinin %90'ına kadar
 - 30–45 gün içinde

- şirket üzerine satın alma opsiyonu sunar

Çok önemli:

- - Buy-back kullanılırsa satış komisyonu alınmaz
- Çünkü çıkış güvenliği en baştan satın alınmıştır

Buy-Back + Mortgage (Kurumsal Yapı)

Pasiflow buy-back aldığıında:

- - Evi kendi LLC'sine alır
- DSCR mortgage kullanır
- Banka, evin kira gelirine bakar
- Section 8 kiralılar bankalar için avantajdır

Bu sayede:

- - Pasiflow büyük nakit bağlamaz
- Sistem sürdürülebilir olur
- Kurumsal yatırımcı modeli birebir uygulanır

YATIRIMCI AÇISINDAN ÖRNEK SENARYO

Giriş:

- Ev: \$80,000
- Closing: \$3,000
- Pasiflow service fee: \$5,000
- Buy-back opsiyonu: \$3,500

Toplam: \$91,500

1–1.5 yıl sonra:

- Appraisal: \$100,000
- Buy-back (%90): \$90,000
- Komisyon: \$0

Kira geliri:

- Aylık net: ~\$900–\$1,000
- 12–18 ay: \$11K – \$18K

➡ Yatırımcı net kârlı çıkar

PASIFLOW NEDEN FARKLI?

- Sadece alımı değil, çıkışı da planlar
- Sadece satış yapmaz, operasyon yönetir
- Sadece vaatte bulunmaz, altyapı kurar
- Broker değil, platform gibi çalışır
- Türk yatırımcı psikolojisini bilir

PASIFLOW KİMLER İÇİN UYGUN?

- ✓ Dolar bazlı gelir isteyenler
- ✓ ABD'ye taşınmadan yatırım yapmak isteyenler
- ✓ Uzun vadeli düşünenler
- ✓ "Kafam rahat olsun" diyenler
- ✗ Kısa vadeli flip arayanlar
- ✗ Hızlı zengin olma peşinde olanlar

YASAL UYARI

Pasiflow bir yatırım tavsiyesi sunmaz.

Tüm yatırımlar risk içerir.

Buy-back programı bir garanti değil, şartlara bağlı bir opsiyondur.



SON SÖZ

Pasiflow:

İstersen bunu:

- Web sitesi metni
- Pitch deck
- 1 sayfalık yatırımcı özet PDF'i
- Satış script'i

haline de dönüştürebilirim.