

## 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 sunmaktadır

## 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 garantisı 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 aldığında:

- Evi kendi LLC'sine alır
- DSCR mortgage kullanır
- Banka, evin kira gelirine bakar
- Section 8 kiralalar 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
- 
- X Kısa vadeli flip arayanlar
  - X 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.