



OSİAŞ MODERN

BUGÜNÜN DEVASA İŞ ÖRGÜTLERİNİN BİR ÇOĞUNUN DÜNÜ,

BİZİM BUGÜNÜMÜZ

paykır

Kiradan Payını Al

osiasmodern.com

SANAYİNİN
YÜKSELEN
Değeri

İÇİNDEKİLER

Hakkımızda -----	3
Gayrimenkul İşletme Kooperatifi ---	5
Yatırım Süreci -----	10
Proje Kimliği -----	12
Ek Gelir Modeli -----	14



OSİAŞ MODERN

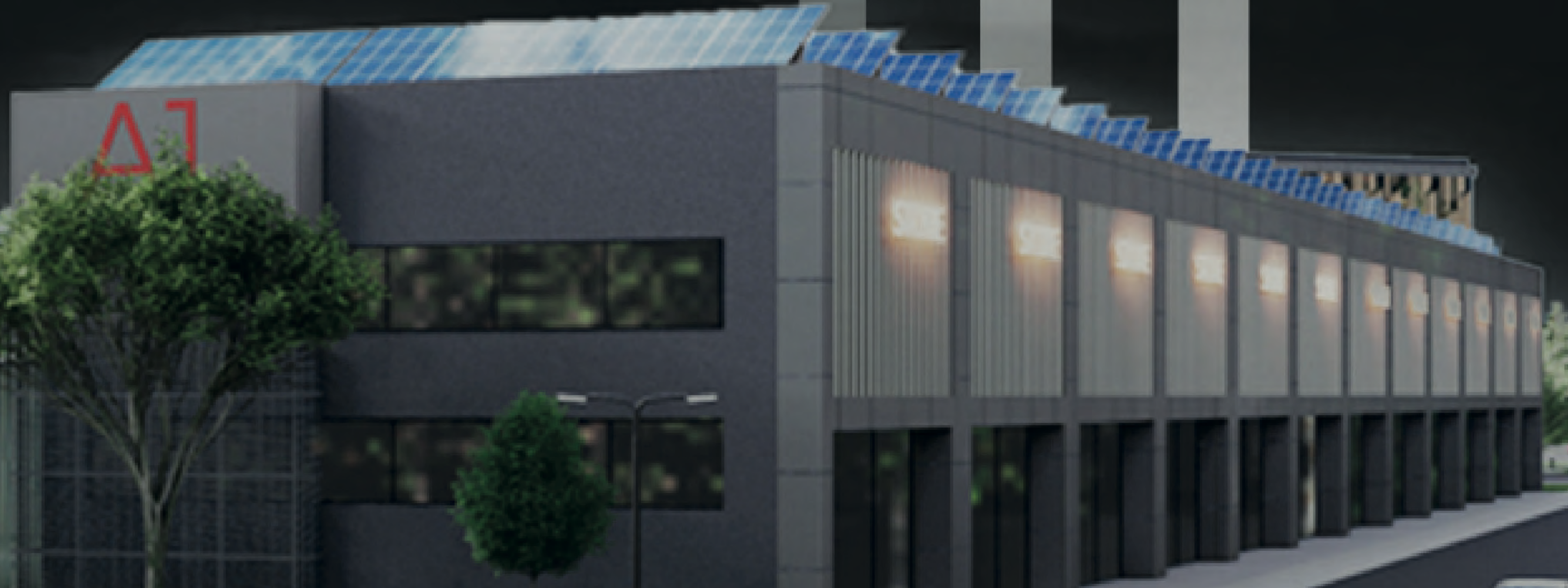


**SANAYİNİN
YÜKSELEN**

OSİAŞ MODERN

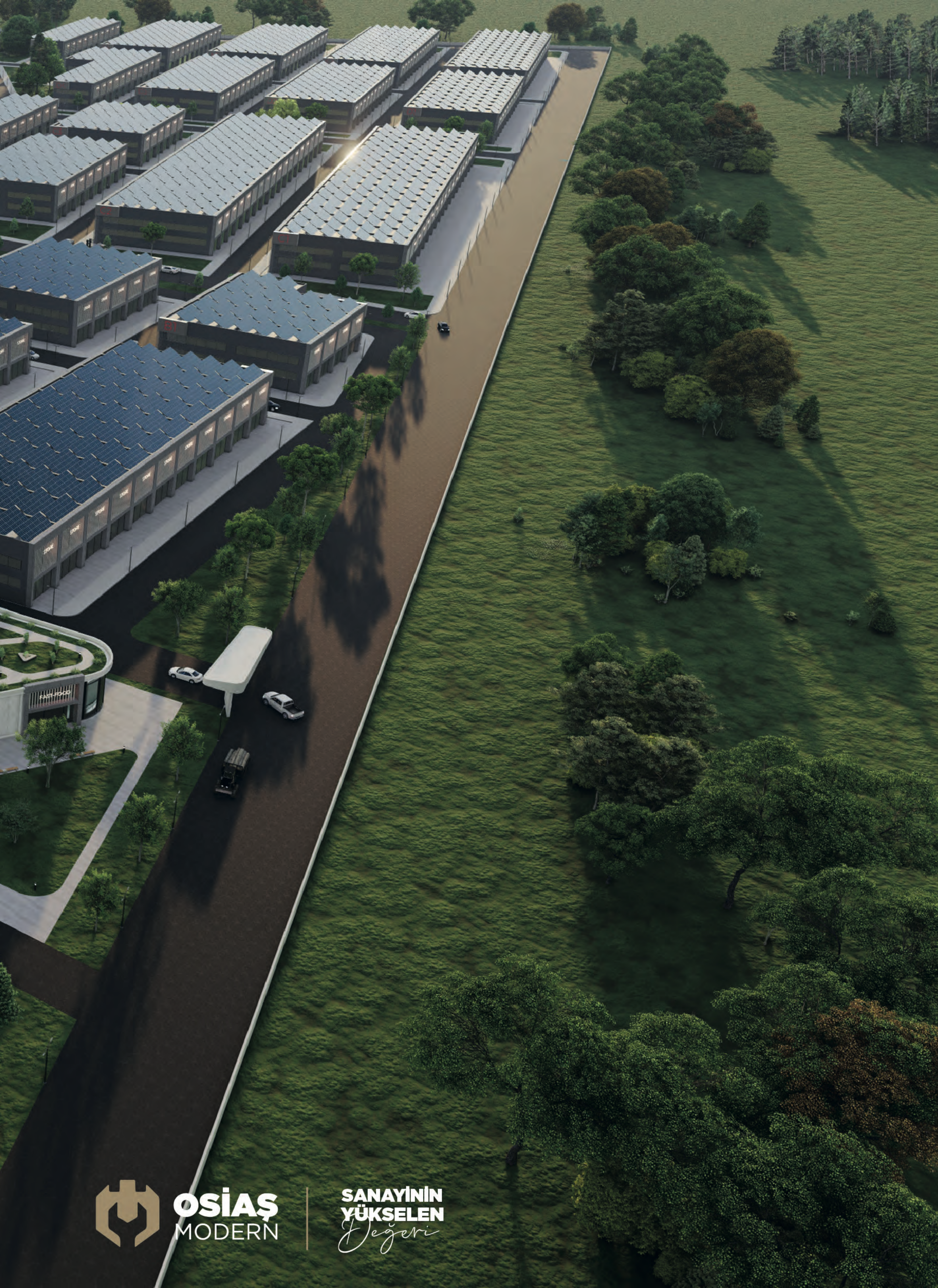


Değeri



**OSİAŞ
MODERN**

**SANAYİNİN
YÜKSELEN**
Değeri



HAK KI MIZ DA

OSİAŞ MODERN olarak amacımız, konut dışı gayrimenkul yatırımlarında erişilebilir rakamlarla güç birliği oluşturarak, gelişim süreci hızlı olan sektörlerin faaliyet göstereceği tesisleri, kooperatif bünyesinde oluşturulan sermaye ile inşa etmek ve bu tesisleri sektör içinde ticaret yapan firmalara kiralayarak ortakların gelir elde etmesini sağlamaktır.

Paykira olarak, ticari gayrimenkul yatırımındaki ilk projemiz olan GAMADOR PARLA'yı takiben, sanayi kenti olma yolunda hızla ilerleyen ve sanayi göçü almaya devam eden başkentimizin gelişim potansiyeli yüksek organize sanayi bölgelerinden biri olan Malıköy'de, yenilikçi bir anlayış ve girişimci bir ruhla yatırım sürecimize devam ediyoruz.

GAYRİMENKUL İŞLETME KOOPERATİFİ



**GAYRİMENKUL YATIRIMI SADECE
KONUT VE ARSADAN
İBARET DEĞİLDİR**

İşletme kooperatifleri, 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'na tabi olarak Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın tebliğlerine uygun şekilde faaliyet gösteren kuruluşlardır.

- Kooperatifler, üretici ile tüketici arasında köprü kurarak maliyet etkin çözümler sunarlar.
- Düşük maliyetler sayesinde kooperatif ortakları, gelirden yüksek oranda kâr elde ederler.
- İşletme kooperatiflerinin, konut yapı kooperatiflerinden en önemli farkı, sahip olunan gayrimenkulün sürdürülebilir bir işletme modeli oluşturmasına imkan tanınmasıdır.
- İşletme kooperatifi çatısı altında birleşen tüm paydaşlar, ortaklık payları doğrultusunda pasif gelir elde ederler.



Neden Gayrimenkul İşletme Kooperatifi?



AMAÇ

Gayrimenkul sektörden konut harici;
-Ticari gayrimenkul (İş merkezi, avm, gastrokent alanları vb).
-Endüstriyel gayrimenkul (fabrika, atölye ve depo alanları vb) türlerinde her gelir seviyesinden paydaşın katılımıyla, işletme kooperatifi çatısı altında ortaklarımıza ve ülkemize katma değer kazandıracak projeler üretmek



YÖNTEM

-Doğru zaman, doğru sektör, doğru lokasyon ile doğru yatırımdır.



HEDEF

Ortaklık süreci ve yapılaşma sürecinin tamamlanmasına takiben, sektörel olarak talep gören katma değeri yüksek ticari ve endüstriyel iş alanları oluşturarak ortakların, değeri artan, düzenli gelir elde etmelerine imkan veren ve işleyen bir yapının paydaşı olmalarını sağlamaktır.

İŞLETME KOOPERATİFİNİN AVANTAJLARI

1 KURUMSALLIK

İşletme kooperatifleri, uzun vadeli bir perspektife sahip olup üyelerin ihtiyaçlarına uzun süreli yanıtlar sunan iktisadi kuruluşlardır. Bu kooperatifler, her gelir grubundan paydaşın katılabildiği ve her ortağın eşit söz hakkına sahip olduğu yapılar olarak dikkat çeker. Kooperatifler, genel kurullarda alınan kararlar ve seçimle yetkilendirilen yönetim kurulları tarafından yönetilir. Yönetim kurullarının yetkileri ise genel kurullarda çoğunluğun kararıyla verilen yetkilerle sınırlıdır.

2 YÖNETİM VE DEMOKRASİ

Kooperatifler, bireylerin mülkiyet hakkına kavuşmak amacıyla başvurdukları eşitlikçi ve ekonomik organizasyonlardır. 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'na göre; kooperatifler, ana sözleşmelerine uygun olarak her yıl ortakların katılımıyla gerçekleştirilen genel kurullarda alınan kararlarla yönetilirler. Yönetim kurulu, bu genel kurullarda kooperatifin ortaklarından oluşan adaylar arasından çoğunluğun kararı ile seçilir ve yine çoğunluğun verdiği yetkiler çerçevesinde kooperatifin faaliyetlerini yürütür. Ortakların sermayedeki payına (hisse adedine) bakılmaksızın, her ortağın tek bir oy hakkı bulunur. Kooperatifler, ilgili bakanlığa bağlı kuruluşlardır ve genel kurul toplantıları her yıl bakanlık yetkililerinin denetiminde zorunlu olarak gerçekleştirilir.



Arsamız üzerinde üretilecek olan bağımsız yapıların tamamının tapusu kooperatiflere aittir. Kooperatife ortak olma kararı veren her hissedar için mevzuat ile belirlenmiş kayıt işlemleri tamamlanır. Her üye, e-devlet şifresi ile KOOPBİS sistemine giriş yaparak hisse bilgilerine erişebilir.

MÜLKİYET VE BELGE

3



**SANAYİNİN
YÜKSELEN**

Değeri



OSİAŞ
MODERN



OSİAŞ
MODERN

YATIRIM SÜRECİ NASIL İŞLEMEDİR?

01 Fizibilite Çalışması

Yatırım yapılacak olan gayrimenkul türü ile ilgili fizibilite çalışması yapılır. Yatırım bölgesi belirlenir.

01

05 Arsa Mülkiyeti

Arsa mülkiyeti kooperatif uhdesine alınır.

05

03 Kooperatif Kurulumu

Kooperatif kurulur.

03

07 Süreç Sonu

Kiracıların yerleşmesi ve faaliyete geçmesi ile süreç tamamlanır.

07

02 Arazi Tespiti

Belirlenen bölge içerisinde yatırım yapılacak arazi tespit edilir.

02

06 Proje Ruhsat ve İnşaat Süreci

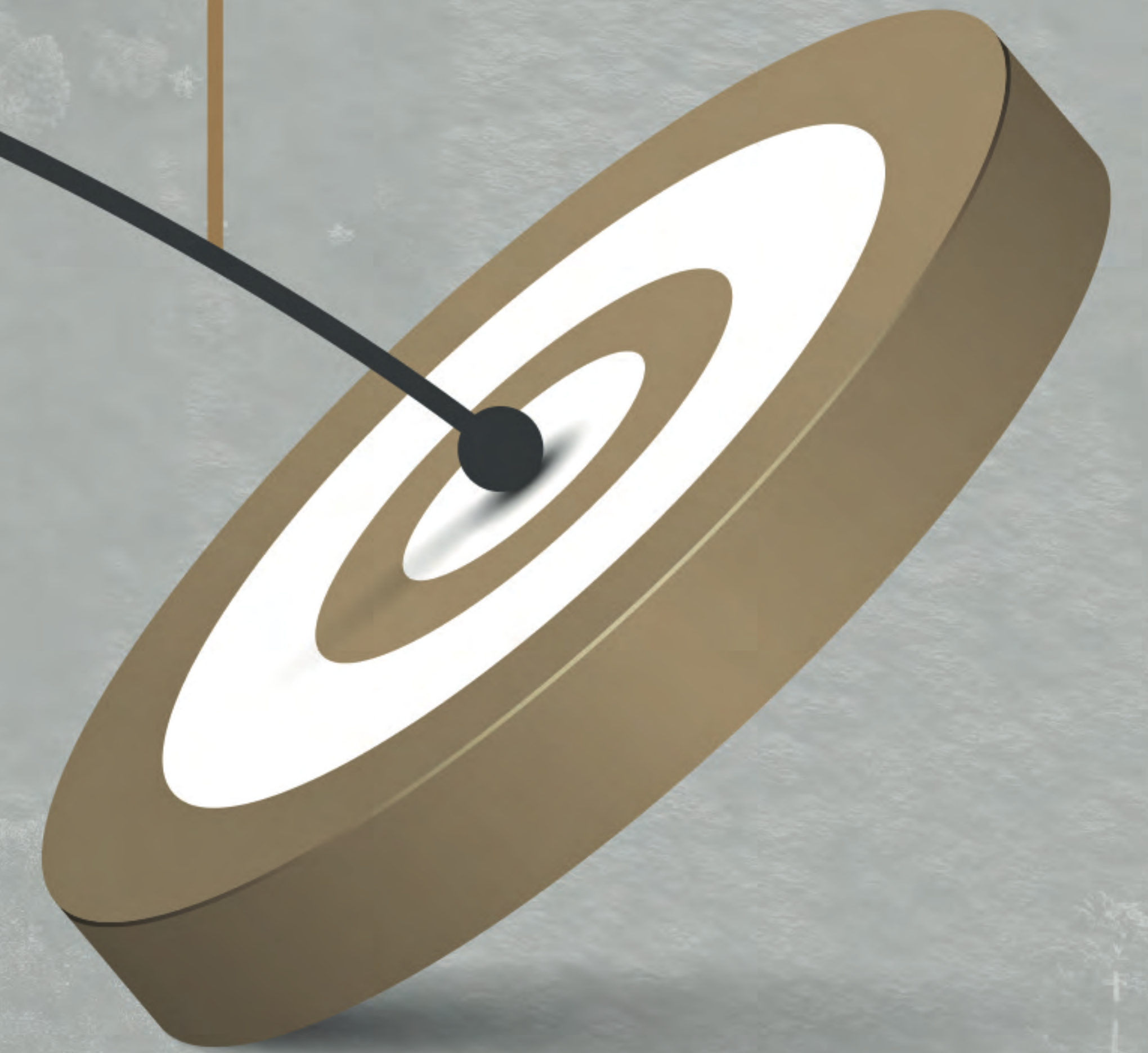
Proje ruhsat ve inşaat süreci tamamlanır.

06

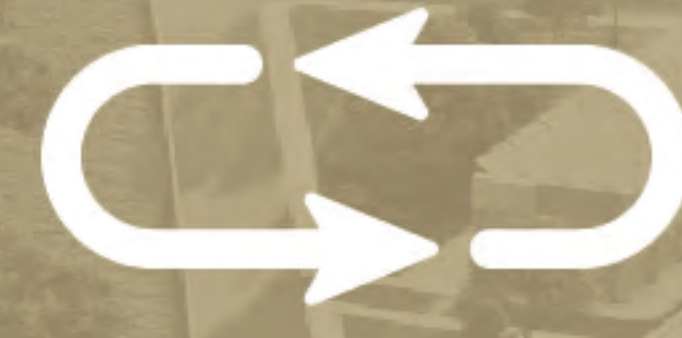
04 Maliyet Analizi Pay Adedi Belirleme

Maliyet analizleri yapılarak toplam bütçe ve kooperatif pay adedi belirlenir. Kooperatif ortak alım süreci başlatılır.

04



KOOPERATİF



HİSSELİ TAPU

✓	Satış Kolaylığı	✗
✗	Satışta Tapu Masrafı	✓
✓	Maliyet ve Giderde Karlılık	✗
✗	Ön Alım (Şufa) Hakkı	✓
✓	Birlikte hareket edebilmek, karar alma kolaylığı	✗
✗	Haciz İşlemi	✓
✓	Hızlı Süreç Yönetimi ve çoğunluğun kararı ile hareket edebilme	✗
✓	Hisselerin el değiştirmesinde kontrol edilebilirlik	✗
✓	Proje ve Yapılaşma sürecinin kontrol edilebilirliği	✗
✓	Kurumlardan Hizmet alım önceliği	✗
✓	Hukuki süreçler için Avukat zorunluluğu	✗
✓	İç ve Dış denetim zorunluluğu	✗
✓	e-Devlet üzerinden mülkiyet takibi	✓
✓	Farklı pay oranlarına rağmen kararlarda eşit söz hakkı	✗

PROJE KİMLİĞİ

İL

ANKARA

İLÇE

SİNCAN

MAH/KÖY

TEMELLİ MALİKÖY

ADA/PARSEL

277 Ada 1 Parsel, 278 Ada 1 Parsel, 278 Ada 2 Parsel,
278 Ada 3 Parsel, 279 Ada 1 Parsel, 279 Ada 2 Parsel,
279 Ada 3 Parsel, 279 Ada Parsel 4, 280 Ada 2 Parsel,
280 Ada 3 Parsel, 281 Ada 9 Parsel, 282 Ada 5 Parsel
TOPLAM Arsa Yüzölçümü : Parselde kain (121.084,01 m2)

PROJE İÇERİĞİ

Fabrika alanları, atölyeler, depolama alanları, ofisler
sosyal yaşam alanları ve GES.

TOPLAM HİSSE ADETİ

6.200

**PLANLANAN BAĞIMSIZ
BÖLÜMLER**

38 Adet Ofis, 14 Adet Dükkan, 279 Adet Atölye, 80.000
M2 Depolama ve Fabrika alanı.

BAĞIMSIZ BÖLÜMLER PROJE GELİŞİM VE KİRALAMA SÜRECİNE
PARALEL OLARAK DEĞİŞİKLİK GÖSTEREBİLİR.



Farklı Sosyal
İhtiyaçlara
Yönelik
14 Mağaza

Günlük
İhtiyaçlara Yönelik
Hizmet Noktaları

Modern ve
İşlevsel
38 Ofis

Sosyal Donatı
Alanları

Tüm bağımsız
bölümlere
**büyük araçlarla
erişim imkanı**

Toplam
121.084,01 m2
Arsa Alanı



Açık ve Kapalı
Otopark

Kullanıcı (Kiracı)
Talepleri Doğrultusunda
m2'leri Şekillenecek
**Depolama ve Fabrika
Alanları**

İSG
Hizmeti

7/24
Sağlık ve
Ambulans
Hizmeti

280 m2'den Başlayan
Metrajlar ile Kullanıcı Talepleri
Doğrultusunda Planlanacak
Atölyeler

Enerjisini Kendi Üreten
**Çevreci, Sürdürülebilir
Yapı Tasarımı**



TARİHSEL BAZLI GELİŞİM

2024

TARİHSEL BAZLI GELİŞİM



TARİHSEL BAZLI GELİŞİM



TARİHSEL BAZLI GELİŞİM



TARİHSEL BAZLI GELİŞİM



TARİHSEL BAZLI GELİŞİM





1 - OSİAŞ
MODERN

2 - ASELSAN
TEMELLİ
YERLEŞKESİ

3 - BAŞKENT OSB

4 - TÜRKBAŞI
TREN
İSTASYONU

5 - MALIKÖY TREN
İSTASYONU

6 - MALIKÖY
ANADOLU OSB

7 - DÖKÜMCÜLER
İHTİSAS OSB

8 - ALCI OSB

9 - ESKİŞEHİR
YOLU

aselsan

ASELSAN
TEMELLİ
YERLEŞKESİ

2

OSİAŞ
MODERN

1

BAŞKENT
OSB

3

MALIKÖY
TREN
İSTASYONU

5

MALIKÖY
ANADOLU
OSB

6

DÖKÜMCÜLER
İHTİSAS OSB

7

ALCI
OSB

8

ESKİŞEHİR
YOLU

9



ANKARA
NÜFUSU 2010'DAN BU YANA

%21.62

BÜYÜDÜ!





SON 5 YILDA İMALATHANE ATÖLYE M2

BİRİM KİRALARININ
ALTIN/USD/TRY BAZLI
DEĞERLENDİRMESİ

**SANAYİNİN
YÜKSELEN**
Değeri



ALTIN/TRY ▲
%645



USD/TRY ▲
%542,36



ARAZİ/TRY ▲
%1233,33



OSİAŞ
MODERN
SANAYİ SİTESİ

**ANKARA
İMALAT SANAYİ
2009-2019
YILLARI ARASINDA**

%15

BÜYÜDÜ!



**ANKARA
İMALAT SANAYİ
SON 5 YILDA**

%20.77

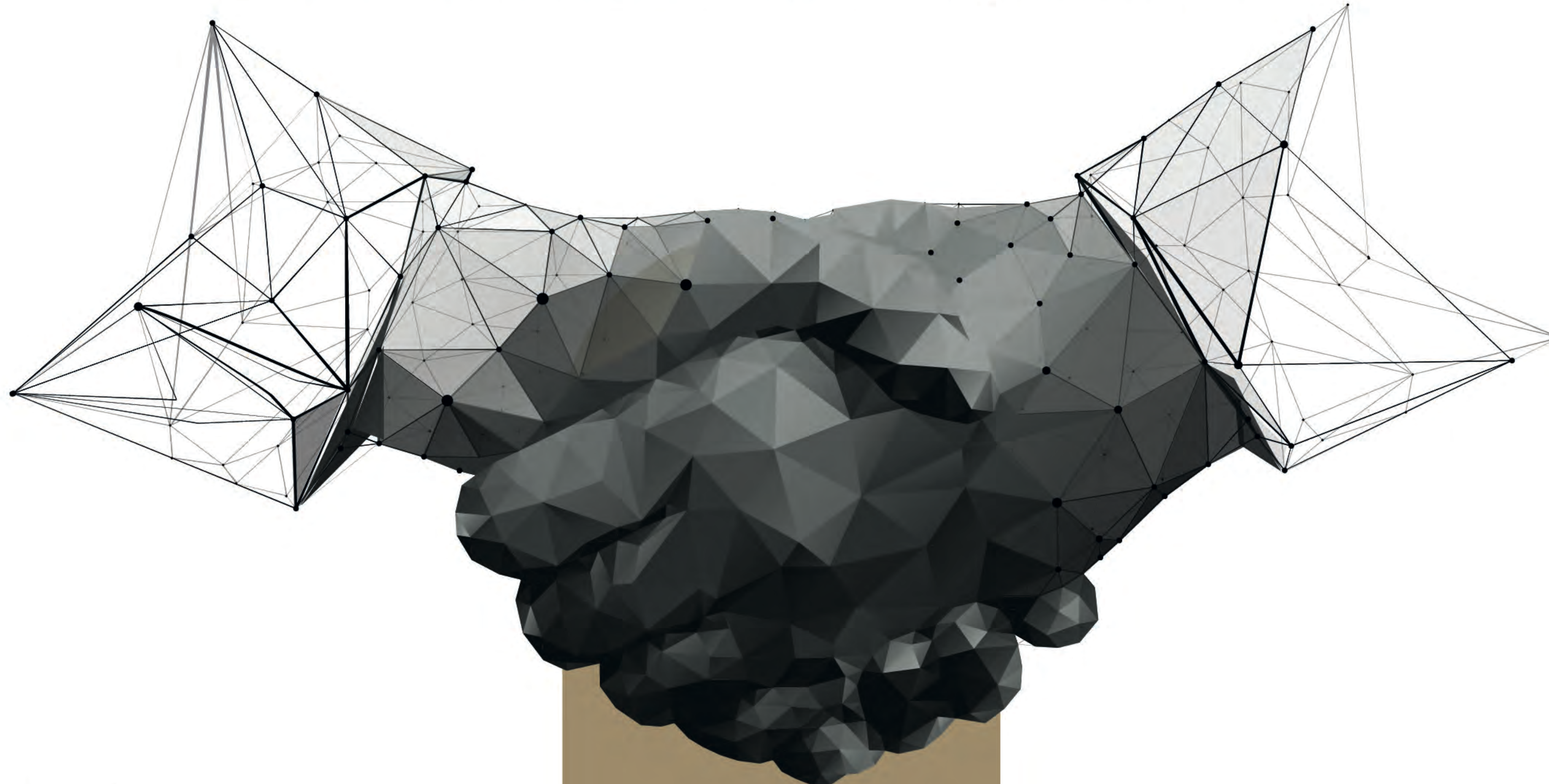
BÜYÜDÜ!



YÜKSEK PRESTİJLİ KİRALAMA ANLAŞMALARI

Bölgesel ihtiyaca yönelik sosyal donatı alanlarının yer alacağı hayat sokağında, çevremizdeki diğer sanayilere de hizmet verecek (gastrokent, küçük işletmeler için ofisler, toplantı odaları, bankalar, kargo ofisleri, eczane vb.) sektörel işletmeler planlanacaktır. Ankara geneli ve yakın çevremizdeki sanayi alanlarının ihtiyacına yönelik talep görecek metrajda atölyeler yer alacaktır. Müşteri talepleri doğrultusunda şekillenmiş lojistik depo ve fabrika alanları oluşturulacaktır.

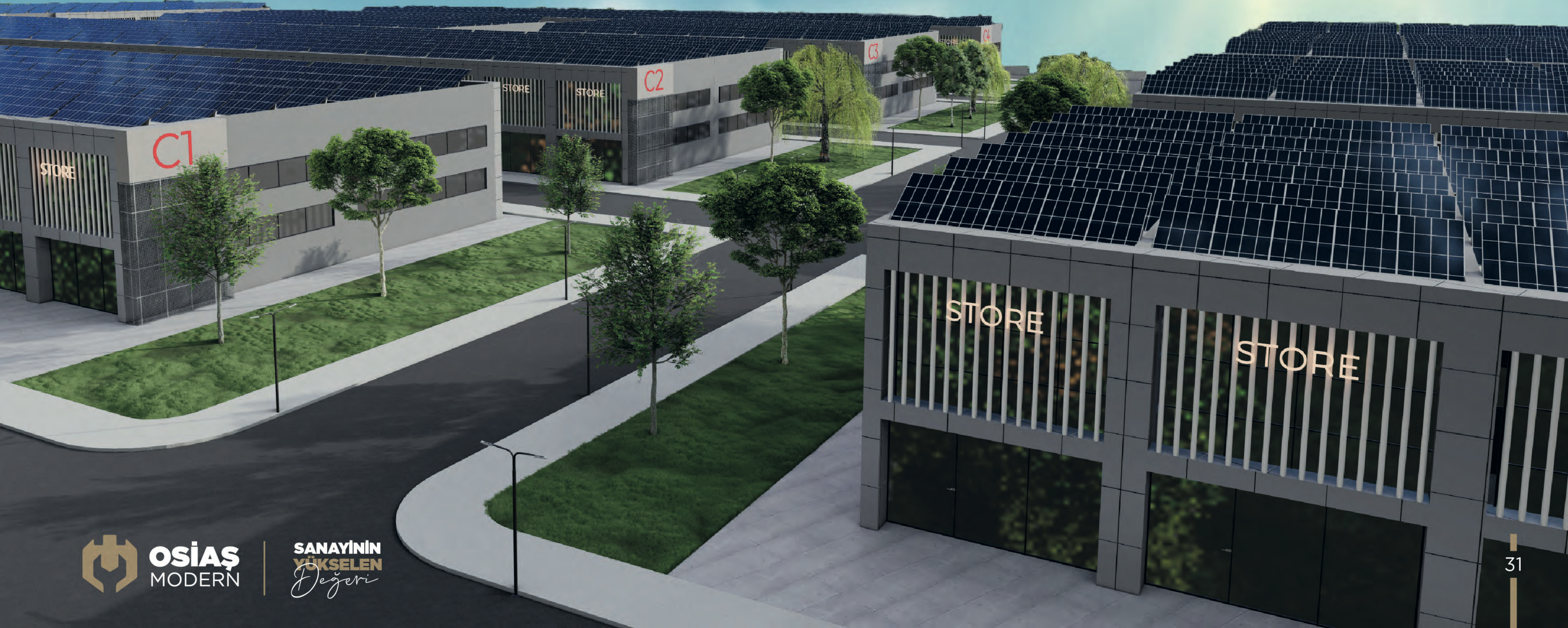
Bu doğrultuda kiralama faaliyetleri yürütülecektir.



SÜRDÜRÜLEBİLİR ÇEVRE ANLAYIŞI

Sürdürülebilir bir çevre anlayışıyla tasarlanan OSİAŞ Modern Sanayi Sitesi, blok çatılarında yer alacak güneş panelleri ile elektrik üretimi sağlayarak yenilenebilir enerjiyle sanayiye güç katıyor.

Güneş enerjisi panelleri, fabrikaların enerji ihtiyacını ekolojik olarak karşılamakla kalmıyor, aynı zamanda bölgesel enerji ihtiyaçlarına maliyet etkin çözümler sunarak düşük aidatlarla yönetilmesine de katkıda bulunuyor.



KONFERANS SALONU

VE ORTAK ÇALIŞMA ALANLARI

Marka değerini yükseltecek kurumsal işletmeler için ortak çalışma alanları ve modern konferans salonları ihtiyacını karşılıyoruz.



OSİAŞ
MODERN

İSG
MERKEZİ

*Siz Sadece
Üretin*



7/24

SAĞLIK VE
AMBULANS
HİZMETİ



OSİAŞ
MODERN

**SÜRDÜRÜLEBİLİR
ÜRETİM İÇİN**



**ENDÜSTRİYEL
SU ARITMA**



OSİAŞ
MODERN

SANAYİNİN YÜKSELEN

Değeri

osiasmodern.com



OSİAŞ
MODERN

SANAYİNİN
YÜKSELEN
Değeri



info@paykira.com



İlkbahar Mah. 616. Sokak
No:12 Çankaya / Ankara

kesif.com