



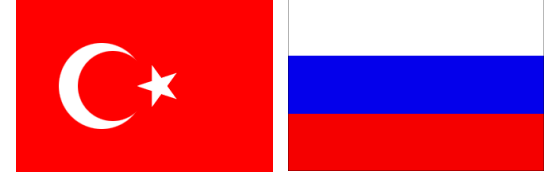
**Rusya Federasyonu
Vladimir Bölgesi**

ASIA

Organize Sanayi Bölgesi

Mart 2019

ASIA OSB: Türk-Rus Ortak İradesi



Türkiye Cumhuriyeti Başbakanı Sn. Recep Tayyip Erdoğan ve Rusya Federasyonu Başbakanı Sn. Vladimir Putin nezaretinde imzalanan Türkiye-Rusya 9. Dönem Karma Ekonomik Komisyonu (KEK) Protokolü, Ankara, 6 Ağustos 2009

- **Madde 1.6: “Taraflar iki ülke arasındaki yatırımların geliştirilmesini teminen, Vladimir Bölgesi Aleksandrova Sloboda Sanayi Bölgesi’nde Türk firmaların yatırımlarını desteklemeyi kararlaştırmışlardır.”**

Türkiye Cumhuriyeti ve Rusya Federasyonu hükümeti arasında 2011-2015 Ticari, Ekonomik, Bilimsel ve Teknik Alanlarda işbirliği orta vadeli programında imzalanan protokol.

İstanbul 14 Ekim 2011

- **3. Bölüm / Bölgeler Arası İşbirliği Taraflar Vladimir Bölgesi, Aleksandrova Sloboda Sanayi ve Lojistik Merkezinin geliştirilmesini kararlaştırmışlardır.**

Ve bunun gibi bugüne kadar olan diğer KEK protokollerinde de defalarca yer almış ve buna istinaden OOO Sefa Firmasına ASIA OSB için aşağıdaki imtiyazlar alınmıştır.

ASIA OSB Hakkında Genel Bilgiler

• **ASIA –OSB'nin kuruluş amacı: Rusya'nın coğrafi açıdan en uygun bölgelerinden birinde, bürokratik zorluklardan ve risklerden etkilenmeyecekleri iş ortamını sağlayarak, yatırımlarını çok kısa bir sürede tamamlayıp faaliyete geçmelerini imkan sağlamaktır.**



- **ASIA-OSB Moskova Bölgesinin doğu komşusu olan Vladimir Bölgesinin Aleksandrov şehrinde yer almaktadır. Moskova'ya 97 Km mesafededir.**
- **Toplam 80 hektar (800 dönüm) sanayi arazisi üzerinde kurulmuştur.**
- **Arazinin tamamı OOO Sefa şirketinin tapulu mülküdür.**
- **Yatırımcılara istedikleri miktarda parsellenerek arazi satışı ile tapusu verilmektedir.**

• **Rusya'da kurulmuş olan ilk Türk OSB modeli olarak faaliyete geçmiştir. Hali hazırda, bir Türk sanayicimizin fabrikaları kurulmuş ve üretimine kesintisiz devam etmektedir. Ayrıca ortak kullanım alanlarının inşaatına devam edilmektedir.**

• **ASIA OSB'nin geliştirilmesi, T.C. Ticaret Bakanlığı, Moskova Büyükelçiliği, Ticaret Müşavirliği ve Vladimir Bölge Valiliği ile koordineli olarak yürütülmektedir.**

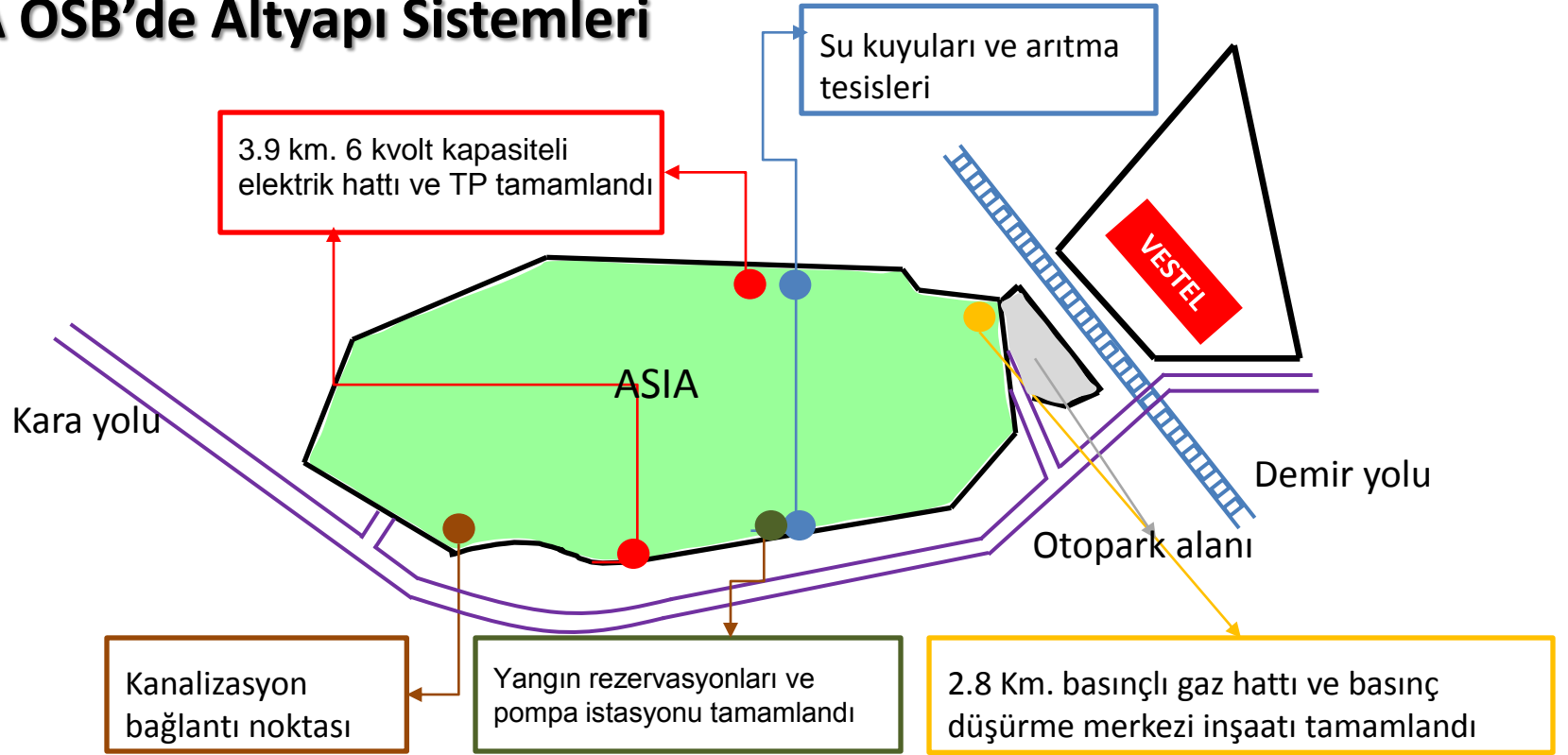
ASIA OSB'nin Yatırımcılara Sağladığı İmtiyaz ve Avantajlar (1/2)

- **KEK Protokolleri sayesinde; 45 milyon m³/yıl doğalgaz limiti (KEK Eşbaşkanları Sn Taner Yıldız - Sn İgor Seçin görüşmesi). Minimum ücret üzerinden doğalgaz kullanılmaktadır. Gaz hattı ve basınç düşürme istasyonu tamamlanmış olup, halen yatırımcılar doğalgazı bu imtiyazlar çerçevesinde kullanmaktadırlar.**
- **KEK Protokolleri sayesinde; Sahaya yeni gümrük terminali kurulması imtiyazı. (KEK Eşbaşkanları Sn Taner Yıldız - Sn İgor Seçin görüşmesi)**
- **KEK Protokolleri sayesinde; 33,15 megawatt gücünde enerji bağlantı izin hakkı bedelsiz olarak sağlanmış olup, ASIA OSB'de enerji mevcuttur.**
- **ASIA-OSB içerisinde yeterli miktarda su mevcut olup, gerektiğinde istenilen kapasiteye çıkarmak üzere proje ve izinler alınmıştır.**
- **Tüm bölgeye hizmet vermek üzere yangın rezervuarları ve pompa istasyonu kurulmuş olup, yeni yatırımcıların her birinin münferiden rezervuar kurmaları yükümlülüğünü ortadan kaldırmıştır.**

ASIA OSB'nin Yatırımcılara Sağladığı İmtiyaz ve Avantajlar (2/2)

- Vlademir Valiliği ile yapılmış olan protokollere istinaden, bölgeye yatırım yapacak olan firmalarımız maksimum düzeyde vergi indirimi ve teşviklerden yararlanacakları hususu garanti altına alınmıştır.
- Vlademir Valiliği ile yapılmış olan protokollere istinaden yatırımcılar için vize kotası ve kolaylığı sağlanmaktadır.
- OOO SEFA her türlü inşaat ve altyapı izinlerine sahiptir. Yatırımcı ile sözleşme imzalanmasını müteakip bir ay içinde inşaat işlerine başlayabilme imkanına sahiptirler. Söz konusu imtiyaz Rusya'da çok önemli bir avantajdır.
- ASIA-OSB yönetiminin Türkiye'deki OSB modeline fiili olarak yakın bir sistemle çalışıyor olması, yatırımcılarımızın başka işlerle uğraşmamasını ve sadece kendi işlerine odaklanmalarını sağlamaktadır.
- Demiryolu yükleme ve boşaltma istasyonu ASIA OSB'den sadece 200 metre uzaklıkta yer almaktadır.

ASİA OSB'de Altyapı Sistemleri



	Mevcut	Kapasite (resmi onaylı)
Elektrik	3,15 Megawatt	33,15 Megawatt
Gaz	45 milyon m ³ /yıl (5000 m ³ /saat)	45 milyon m ³ /yıl
Su ve Diğer Sistemler	Hepsi mevcut	Yeterli kapasite mevcut

ASIA OSB'nin Ulaşımı ve Konumu

ASIA OSB, Rusya içi ve uluslararası taşımacılıkta ana arterlerin kesiştiği noktada bulunmaktadır.



Havalimanları ve Karayolu Ulaşım Hatları



Demiryolu Ulaşım Hatları



Yatırım Aşamaları Karşılaştırması

Rusya Genelinde Yatırım Aşamaları	ASIA OSB'de Yatırım Aşamaları
Arazinin üretime uygunluğu (çevre koruma mevzuatına uygunluk, jeolojik yapı uygunluğu vb)	ASIA her türlü üretime uygun
Arazinin satın alınması ve tapu devri	ASIA'da parsellerin satın alınması ve tapu devri
Gerekiyorsa arazinin sanayi statüsüne dönüştürülmesi	ASIA sanayi statüsünde
Üretim tesisi ön projelerinin şehir mimarı tarafından onaylanması	Proje onayları mevcut (projelerde değişiklik mümkün)
Elektrik, gaz, su, kanalizasyon, yol bağlantısı gibi alt yapı izinlerinin alınması (bedel karşılığı)	İzinler mevcut. Bağlantı bedellerinden muaf.
Alt yapının fiziki olarak araziye getirilmesi	Alt yapı fiziken hazır
Projenin son halinin federal birimden uygunluk izni (GlavGosEkspertiz onayı)	İzinler mevcut
İnşaat izinlerinin alınması	Mevcut (projelerde değişiklik mümkün)
İnşaat uygulama projelerinin yapılması	Arsa tapu devri ardından inşaat uygulama projelerinin yapılması
İnşaatın yapımı ve işletmeye hazır binanın Şehir Kabul Komisyonuna onay için sunumu (elektrik, yangın, ses vs)	İnşaatın yapımı ve paralelinde gerekli bütün süreçlerin sonuçlandırılması.
Binanın tapu tescilinin yapılması, adresinin alınması	Binanın tapu tescilinin yapılması, adresinin alınması
Üretim izinlerinin alınması ve üretimin başlaması	Üretim izinlerinin alınması ve üretimin başlaması

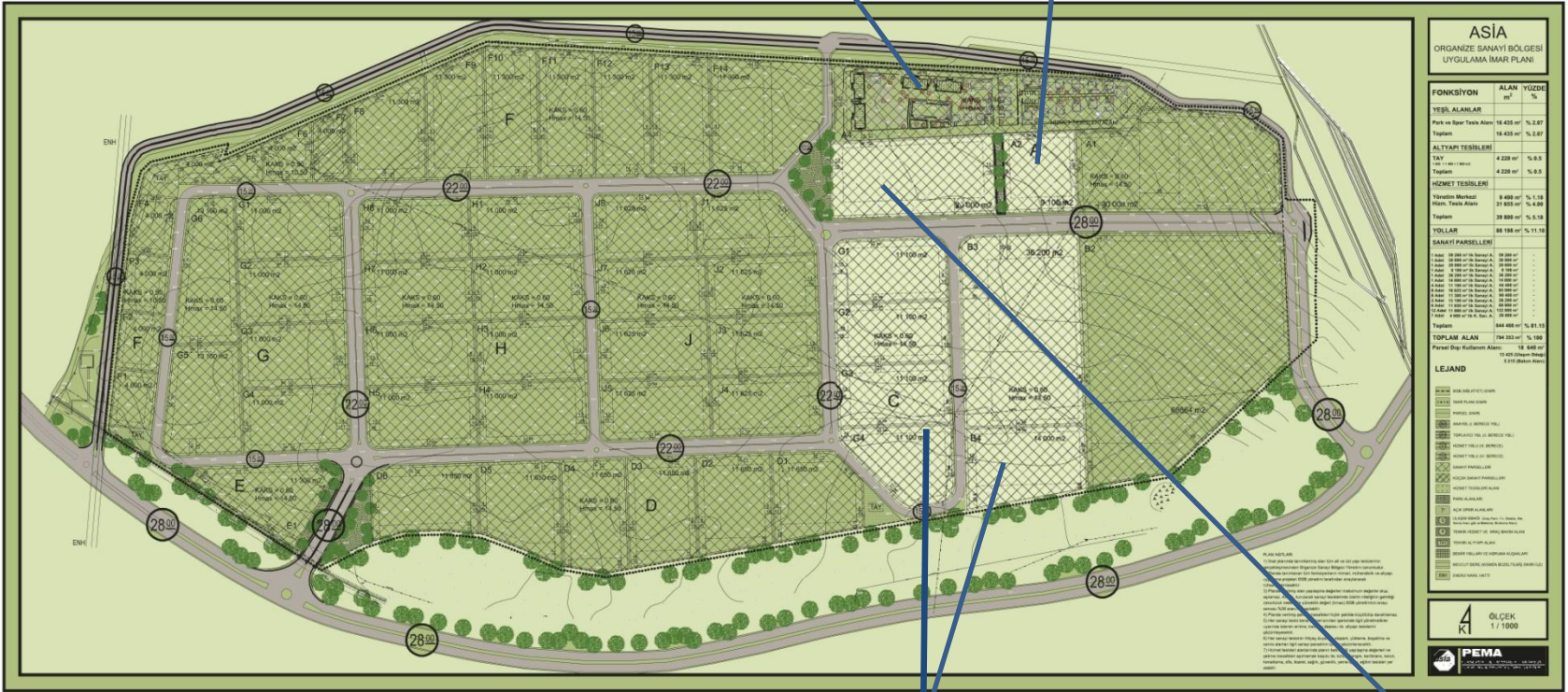
➡ **Yatırım zamanı ve maliyetinin öngörülmesi zordur. Tahmini süre 2-3 senedir.**

➡ **Ortalama yatırım süresi 6 aydır. Yatırım giderleri sözleşme dahilinde sabittir. Öngörülemeyen herhangi bir gider söz konusu değildir.**

ASIA OSB'deki Son Durum

32.020 m2 arazi ve üzerindeki 2 adet bina, bankaya ipotekli

Çelik konstrüksiyon ve metal kalıp sistemler üretimi için satılan arazi 0.9 hektar



ELEKTRİK MALZEME ÜRETİMİ 10 hektar arazi ve iki adet fabrika inşaatı tamamlandı, ÜRETİM YAPILMAKTA.

Soğuk hava deposu için satılan arazi 2 hektar

ASIA OSB'nin Potansiyeli & Perspektifi

800 dönüm arazinin,130 dönümü 40-60 \$/m2 fiyatla satılmıştır. Satışa hazır 670 dönüm tapulu sanayi arazi mevcut olup, şu anki rayiç bedelinin minimum 40USD/m2 olduğu tespitinden hareketle toplam arazi değeri 26,8 milyon \$ olarak hesaplanmaktadır. (40 \$/m2 başlangıç fiyatı olup, OSB'ye yatırımlar arttıkça bakiye arazinin daha da değerleneceği dikkate alındığında toplam arazi bedeli 26,8 milyon \$ çok çok üzerinde olacaktır)

ASIA-OSB'de 450.000 m2 oturma alanlı bina/fabrika inşaatı mümkündür, dolayısıyla 180-200 milyon \$ inşaat işi hacmi mevcuttur. Söz konusu işlerden de yaklaşık 30-35 milyon \$ kazanç öngörülmektedir.

ASIA-OSB işletiminden de sürekli olarak gelir elde edilebilecektir.

Bu çerçevede, OOO SEFA firmasının iki-üç yıl gibi kısa bir süre içerisinde arazi satışı ve inşaat işlerinden 60 milyon \$ civarında bir gelir elde etmesi öngörülmektedir.



ASIA OSB'nin Projeksiyonu 1/2

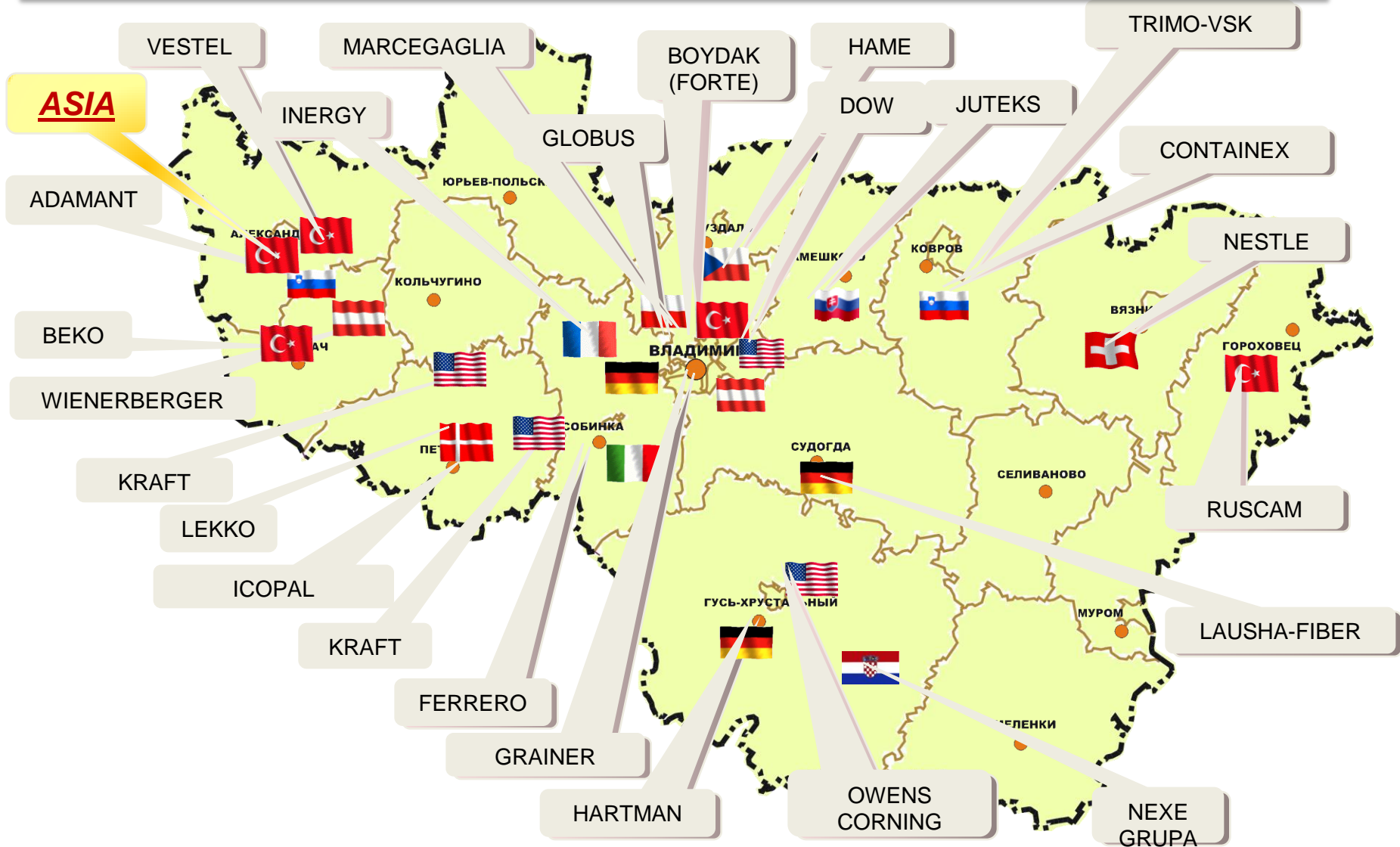
HİZMETE KONU ÜRÜN BİLGİLERİ

Ürün Adı	Birim	Alan	Birim Maliyet(\$)	Toplam Maliyet (\$)	Fiyat (\$)	Toplam Gelir (\$)
Arazi Satışı	m2	626.500,00	0,00	0,00	40,00	25.060.000,00
İnşaat Yapımı	m2	469.875,00	352,75	165.748.406,25	415,00	194.998.125,00
Çevre Düzenleme İşleri	m2	156.625,00	18,50	2.897.562,50	50,00	7.831.250,00
TOPLAMLAR				168.645.968,75		227.889.375,00

ASIA OSB'nin 5 Yıllık Projeksiyonu 2/2

GELİR GİDER KALEMLERİ	2019	2020	2021	2022	2023
1. BRÜT SATIŞLAR	13.900.468,75	50.589.875,00	78.508.281,25	54.466.343,75	30.424.406,25
2. SATIŞLARDAN İNDİRİMLER (-)					
3. NET SATIŞLAR	13.900.468,75	50.589.875,00	78.508.281,25	54.466.343,75	30.424.406,25
4. ÜRETİM MALİYEİ (-)	8.432.298,44	33.729.193,75	59.026.089,06	42.161.492,19	25.296.895,31
5. BRÜT SATIŞ KAR/ZARARI	5.468.170,31	16.860.681,25	19.482.192,19	12.304.851,56	5.127.510,94
6. FAALİYET GİDERLERİ (-)	126.474,00	189.711,00	227.653,20	177.063,60	164.416,20
7. FAALİYET KAR/ZARARI	5.341.696,31	16.670.970,25	19.254.538,99	12.127.787,96	4.963.094,74
8. TİCARİ FAALİYET KARI					
9. FİNANSMAN GİDERLERİ (-)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9.1 Bankamız Kredileri (-)					
9.2 Diğer O.V. Krediler (-)					
9.3 Diğer Finansman Giderleri (-)					
9.4 Kısa Vadeli Krediler (-)					
10. LEASING GİDERLERİ (-)					
11. VERGİ ÖNCESİ KAR	5.341.696,31	16.670.970,25	19.254.538,99	12.127.787,96	4.963.094,74
12. ZARAR MAHSUBU VE TEŞVİK (-)					
12.1 Zarar Mahsubu					
12.2 Teşvikleri					
13. VERGİYE TABİ KAR	5.341.696,31	16.670.970,25	19.254.538,99	12.127.787,96	4.963.094,74
14. VERGİ/FON/STOPAJ (-)	1.068.339,26	3.334.194,05	3.850.907,80	2.425.557,59	992.618,95
15. VERGİ SONRASI NET KAR/ZARAR	4.273.357,05	13.336.776,20	15.403.631,19	9.702.230,37	3.970.475,79

Vladimir Bölgesi'nin Yabancı Yatırımcıları



İletişim

Moskova:

Tel. :+7 (495) 782 18 68

Adres: Leninskiy Prospekt 15, Ofis 206

Aleksandrov:

Tel. :+7 (492) 443 81 52

Adres: Karinskoe Shosse 1

İstanbul :

Tel. : +90 (216) 706 11 98

Adres: Cumhuriyet Cad. Boğaziçi Plaza 46
at 5, Üsküdar / İstanbul



asia@asiaosb.com

asia@asiaosb.com.tr

www.asiaosb.com