

FUNDO IMOBILIÁRIO PARA
A CONSTRUÇÃO DE UM HOSPITAL
NO SISTEMA UNIMED:

O MODELO UNIMED SUL CAPIXABA

Dr. Leandro Baptista Pinto
Diretor Presidente da Unimed Sul Capixaba

CUIDAR DE VOCÊ. ESSE É O PLANO.



PERFIL UNIMED SUL CAPIXABA



436
Cooperados



742
Colaboradores



80.629
Clientes



111
Prestadores



10 unidades
Recursos
Próprios



R\$ 293 milhões
em receita
operacional
líquida em 2017



R\$ 91 milhões
de produção
médica em 2017



14.421
Internações



428.428
Consultas

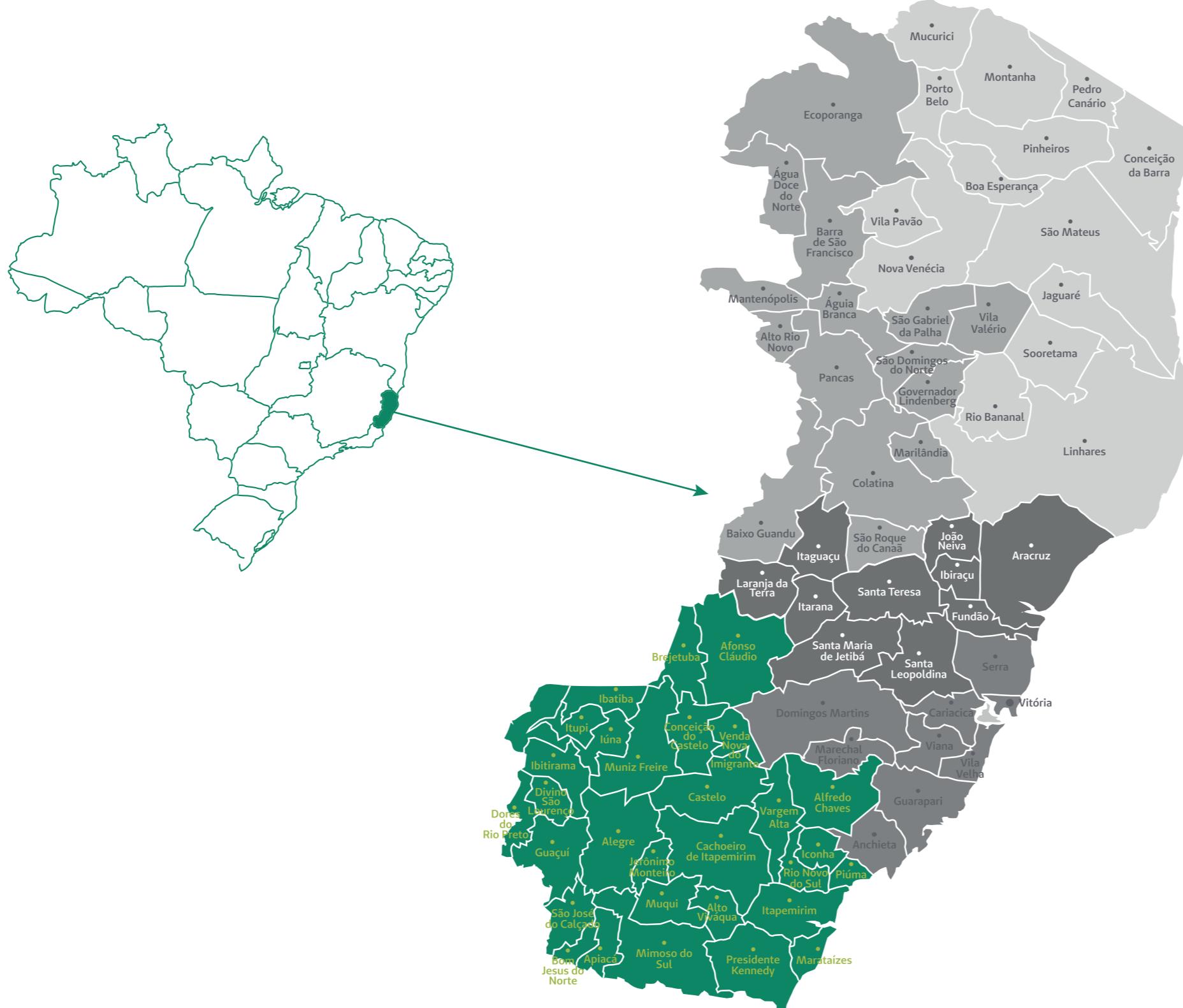


1.401.086
Exames
complementares



133.673
Atendimentos
de intercâmbio
(outras Unimeds)

ÁREA DE AÇÃO DAS SINGULARES DO ES



Unimed Noroeste Capixaba

Unimed Norte Capixaba

Unimed Piraqueçu – Prestadora
Unimed Vitória – Operadora

Unimed Sul Capixaba

Unimed Vitória

CERTIFICAÇÕES UNIMED SUL CAPIXABA



IDSS 2017 **0,9115**



Unimed
Sul Capixaba

O PROJETO



MODULAR – PREVENDO DUAS EXPANSÕES COM 24.500M² DE ÁREA CONSTRUÍDA E ATÉ 400 LEITOS

- Primeira fase 12.555m² de área construída. Até 128 leitos.
- Projeto premiado com o XIII Grande Prêmio de Arquitetura Corporativa (2016), realizado pelo Grupo Flex.
- Hospital fechado, de alta complexidade, 11 salas cirúrgicas, 20 leitos de UTI, Serviço de Oncologia, Centro de imagem com RM, TC, Endoscopia, Cardiologia.

O TERRENO



73.200m² DE ÁREA

- O terreno, as benfeitorias (terraplanagem e drenagem), todos os projetos (arquitetônico e de engenharia civil) e aprovações nos órgãos competentes avaliados em R\$ 11,3 milhões.
- Já integralizado ao Fundo.

FATORES DECISIVOS PARA **APROVAÇÃO DO PROJETO:**

- I **Insuficiência de Rede:** A cooperativa demandava sozinha 80% dos leitos privados da região (CNES, 2016).
- II **Déficit de leitos:** A análise da região apontou déficit de 674 leitos (XVI Finance, 2018);
- III **Elevação do custo assistencial na rede prestadora e incluindo intercâmbio;**
- IV **Melhoria do padrão de qualidade e segurança para usuários e condições de trabalho para o médico.**

FII HOSPITAL UNIMED SUL CAPIXABA

É O PRIMEIRO FUNDO CONSTITUÍDO PELO SISTEMA UNIMED E TEM COMO PILARES:

- *Possibilidade do próprio Sistema investir na verticalização das Unimed's de forma sustentável;*
- *Participação do cooperado, mantendo os princípios do cooperativismo, agregando ganho de patrimônio e rentabilidade igual ou superior ao mercado;*
- *Alternativa para composição de ativo garantidor para vinculação/lastro às provisões técnicas exigidas pela ANS (PEONA/Eventos a liquidar).*
- *Segundo a RN 392 da ANS, as operadoras poderão investir até 20% dos ativos garantidores, desde que esses recursos representem no máximo 25% do patrimônio líquido do Fundo (art.13, IV, c e art. 15, I, b, respectivamente, da resolução CMN 4.444).*

PRINCIPAIS ATIVIDADES NO DESENVOLVIMENTO DO PROJETO

**2º SEMESTRE
DE 2015**

- Análise de Oferta e Demanda de Leitos
- Análise de Evolução de Custos
- Projeção de Demanda
- Definição do tamanho do Empreendimento e Serviços
- Análise de Viabilidade (conforme metodologia XVI Finance)
- Elaboração do Projeto de Arquitetura

**1º SEMESTRE
DE 2016**

- Reuniões com cooperados para apresentação das premissas
- Discussão sobre o modelo de captação dos recursos: Dívida ou Fundo Imobiliário.
- Os cooperados sinalizam o interesse pelo Fundo Imobiliário.

**AGE 07 DE
JUNHO DE 2016**

*Aprovação da Constituição do FII
para a Construção do Hospital*

ATIVIDADES REALIZADAS

PRINCIPAIS ATIVIDADES NO DESENVOLVIMENTO DO PROJETO

1º SEMESTRE DE 2017

- *Elaboração dos Projetos Complementares de Engenharia;*
- *Seleção dos Agentes Participantes do Fundo (Advogados, Gestor, Administrador);*
- *Constituição do Fundo com a Unimed – Instrução 476 da CVM.*

2º SEMESTRE DE 2017

- *Concorrência entre Construtoras;*
- *Elaboração de contratos e documentos para a aprovação da CVM;*
- *Conclusão da estruturação do Fundo de Investimento Imobiliário*

1º SEMESTRE DE 2018

*Aprovação da CVM (Instrução 400),
Captação Juntos aos Investidores e
Finalização do FII.*

ATIVIDADES REALIZADAS

ESCOLHA DO FII E FUNCIONAMENTO:

OS MODELOS DE CAPTAÇÃO AVALIADOS FORAM:

- I Dívida, com captação via bancos, tais como o BNDES ou
- II Fundo de Investimento Imobiliário – FII.

O Fundo foi desenvolvido conforme Lei nº 8.668, sob o conceito de BTS (Built to Suit), no qual um imóvel é construído para atender a necessidade do inquilino.

A Unimed Sul Capixaba definiu a locação do hospital por 20 anos e poderá comprar o imóvel ao final do período pelo valor de mercado. Durante a vigência do contrato, os investidores serão remunerados pelo aluguel distribuídos proporcionalmente às quotas (BM&BOVESPA, 2018).

Os estudos demonstraram a necessidade inicial de construção de um Hospital com 120 leitos, 10 salas de cirurgia, serviço de Oncologia e de Imagem.

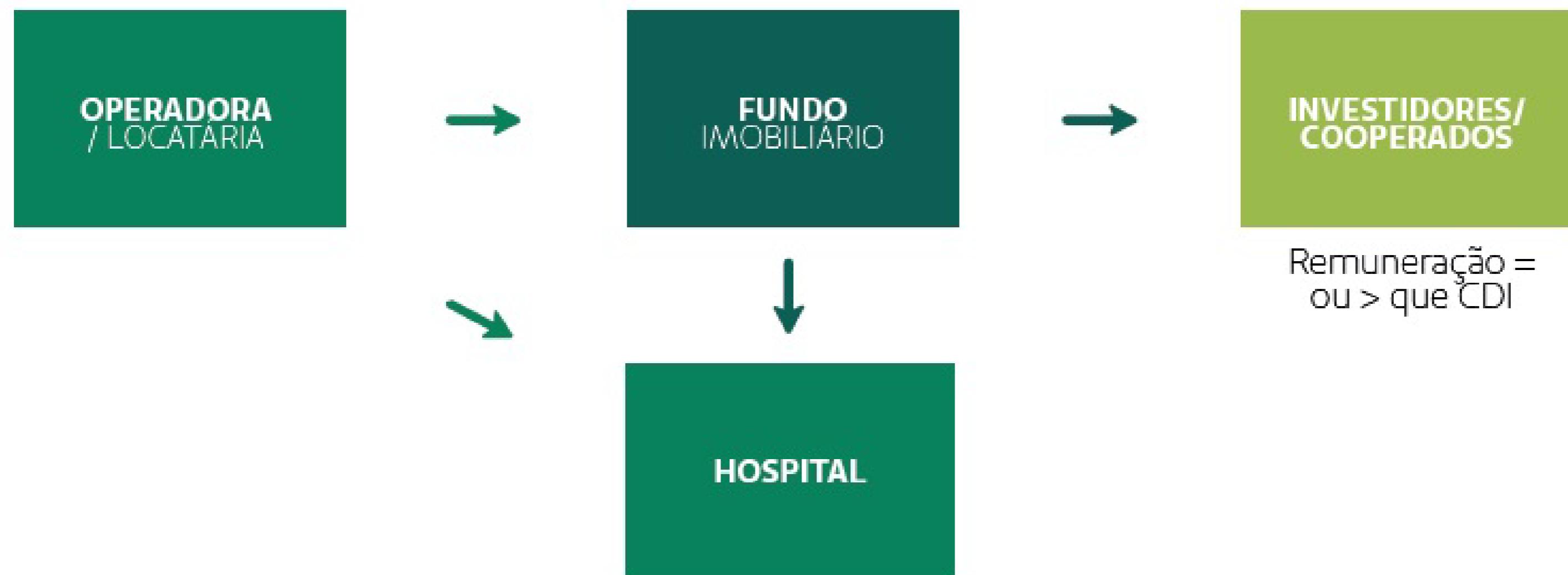
Os estudos ainda atestaram a viabilidade econômica:

PAYBACK DESCONTADO 3,3 ANOS – TIR-M 24,7%

MODELO: CONSTRUÇÃO POR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

FLUXO DA OPERAÇÃO

(-) CUSTOS ADMINISTRATIVOS DO FUNDO (0,5% A 2,5%)



* ISENTO DE IR PARA PF (SE O FUNDO TIVER MAIS DE 50 PESSOAS)

RESUMO DAS **VANTAGENS DA CAPTAÇÃO POR FII**

ORIENTAÇÃO ESTRATÉGICA

Sustentabilidade Financeira

VANTAGENS DA CAPTAÇÃO POR FII

- *Não há o endividamento da cooperativa e não afeta os indicadores de liquidez e de endividamento monitorados pela ANS;*
- *A despesa com a locação é deduzida da base de cálculo do PIS e COFINS;*
- *Menor comprometimento de Caixa da cooperativa;*

Sustentabilidade Operacional

- *Acesso a melhores condições de trabalho para o cooperado;*
- *Melhor instrumento de Governança, pois oferece mais segurança, transparência e confiança.*

Alinhamento com o Cooperado

- *A participação é facultativa.*
- *Rendimento isento de imposto de renda – IR para PF (mais de 50 pessoas físicas participantes)*
- *Valor por quota adequado às possibilidades do investidor;*
- *Forma alternativa para ampliar a remuneração;*
- *Saída com a venda das cotas por valor de mercado via B3.*
- *Interesse em gerar fluxo de pacientes e serviços*

COMPARATIVO INVESTIMENTOS: IMÓVEIS VERSUS FIIS

	COMPRA DE IMÓVEL	INVESTIMENTO EM FII
SIMPLICIDADE	Investidor precisa se preocupar com escrituras, certidões, ITBI, locação, vacância, reforma, cobrança, etc.	Por meio do Home Broker, o investidor negocia as suas cotas sem se preocupar com burocracia e o dia-a-dia do investimento.
LIQUIDEZ	A venda depende de diversas variáveis e complicações que tornam difícil a rápida negociação de um imóvel.	As cotas do Fundo podem ser negociadas no mercado secundário administrado pela BM&Fbovespa ou mercado de balcão.
CUSTOS DE ENTRADA E SAÍDA	Os custos de corretagem na entrada e na saída em uma transação de imóveis são, em média, de 2% a 6%.	O investidor paga aproximadamente 0,5% de corretagem para transacionar suas cotas no mercado.
VANTAGEM FISCAL	Os aluguéis provenientes dos imóveis de propriedade direta são tributados pelo IRPF.	Não há incidência de IR sobre o rendimento distribuído pelo Fundo para pessoa física. ¹
GESTÃO	O proprietário de um imóvel de aluguel, em geral, não tem tempo para observar o dia-a-dia do imóvel e encontrar maneiras de melhorar os seus ganhos.	O Fundo possui escala de recursos suficiente para contratar profissionais especializados no setor que irão otimizar a rentabilidade.

¹ De acordo com a Lei 11.196/05, os cotistas Pessoa Física que detêm menos do que 10% das cotas do Fundo, quando este tem pelo menos 50 cotistas e tem suas cotas negociadas em Bolsa ou mercado de balcão organizado, são isentos de imposto de renda na distribuição de rendimentos.

RESUMO DA **OFERTA**

1	Valor Total do Investimento Remunerado	R\$ 71.333.300
2	Remuneração paga pela Unimed (a.a.)	10,82%
3	Remuneração paga pela Unimed (a.m.)	0,90%
4	Remuneração paga pela Unimed (mensal) (3 x 1)	R\$ 643.189
5	Valor Total Captado	R\$ 72.581.993
6	Remuneração Bruta (a.a.)	10,63%
7	Remuneração Bruta (a.m.)	0,89%
8	Custo Mensal Estimado	R\$ 52.000
9	Rendimento Mensal Estimado (4 - 8)	R\$ 591.189
10	Rendimento Mensal Líquido (a.m.) (9 / 5)	0,81%
11	Rendimento Mensal Líquido (a.a.) (10 x 12 meses)	9,77%

Fonte: 2018, Rio Bravo Investimentos

HOSPITAL UNIMED



HOSPITAL UNIMED



HOSPITAL UNIMED



HOSPITAL UNIMED



HOSPITAL UNIMED



HOSPITAL UNIMED



HOSPITAL UNIMED



HOSPITAL UNIMED



www.unimedsulcapixaba.coop.br

Dr. Leandro Baptista Pinto

leandro@unimedcapixaba.coop.br

CUIDAR DE VOCÊ. ESSE É O PLANO.

