

# 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.

**Unimed**   
Sul Capixaba

# PERFIL UNIMED SUL CAPIXABA



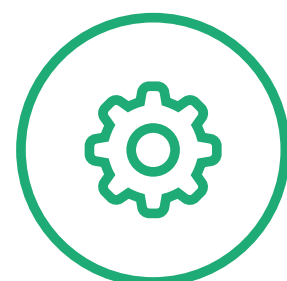
**436**  
Cooperados



**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

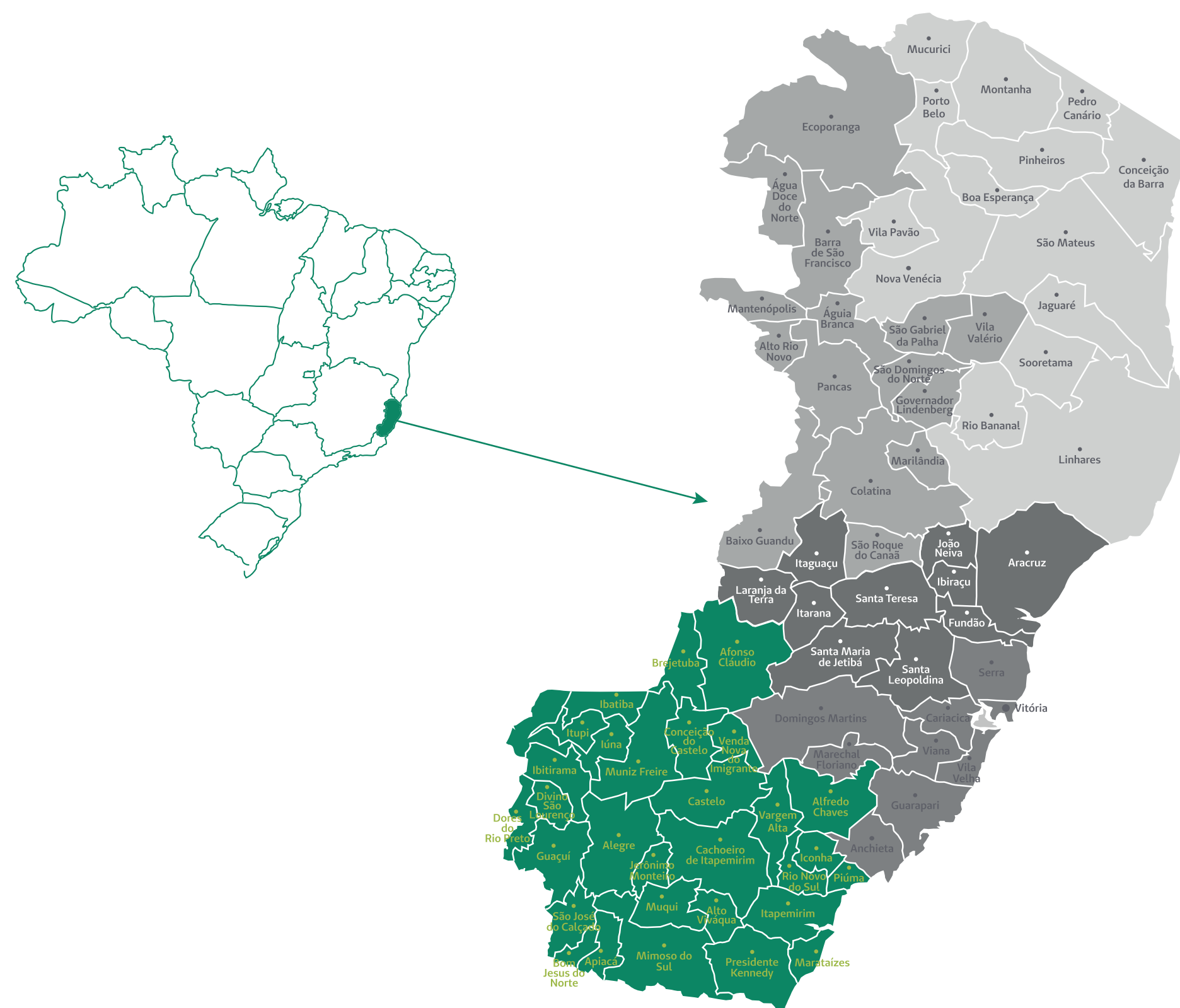


**1.401.086**  
Exames  
complementares



**133.673**  
Atendimentos  
de intercâmbio  
(outras Unimed)

# 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**





# O PROJETO



## **MODULAR – PREVENDO DUAS EXPANSÕES COM 24.500M<sup>2</sup> DE ÁREA CONSTRUÍDA E ATÉ 400 LEITOS**

- Primeira fase 12.555m<sup>2</sup> 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



## 73.200m<sup>2</sup> 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 Unimeds 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.

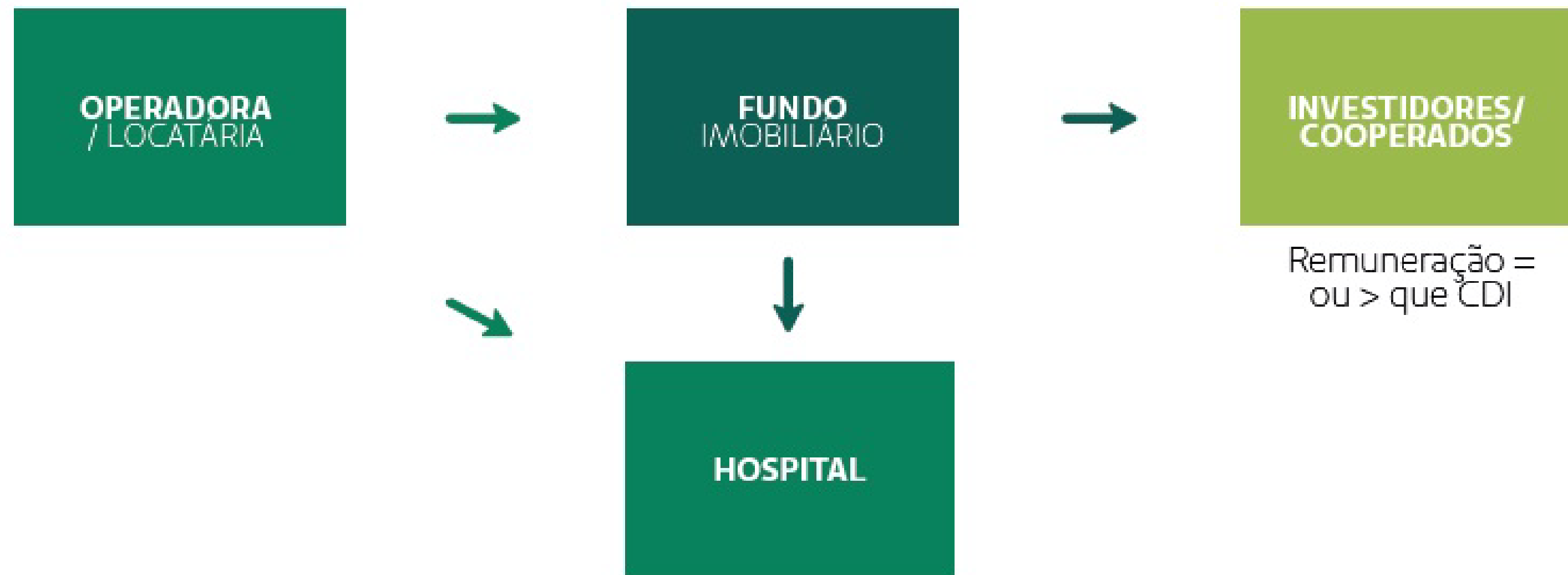
**Os estudos ainda atestaram a viabilidade econômica:**

**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**

## **VANTAGENS DA CAPTAÇÃO POR FII**

### *Sustentabilidade Financeira*

- 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
<b>SIMPLICIDADE</b>	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.
<b>LIQUIDEZ</b>	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.
<b>CUSTOS DE ENTRADA E SAÍDA</b>	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.
<b>VANTAGEM FISCAL</b>	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. <sup>1</sup>
<b>GESTÃO</b>	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.

<sup>1</sup> 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

<b>1</b>	<b>Valor Total do Investimento Remunerado</b>	<b>R\$ 71.333.300</b>
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
<b>5</b>	<b>Valor Total Captado</b>	<b>R\$ 72.581.993</b>
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
<b>10</b>	<b>Rendimento Mensal Líquido (a.m.) (9 / 5)</b>	<b>0,81%</b>
<b>11</b>	<b>Rendimento Mensal Líquido (a.a.) (10 x 12 meses)</b>	<b>9,77%</b>

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](http://www.unimedsulcapixaba.coop.br)***

*Dr. Leandro Baptista Pinto*

---

***leandro@unimedsulcapixaba.coop.br***

CUIDAR DE VOCÊ. ESSE É O PLANO.

