



Capital
Partners
Group

Projekt: **REGI BASE**
diagnostická klinika Barrandov

Předpokládaný objem a typ investice



Venture Capital investice v hodnotě € 12 515 000 z toho jednorázová aktiva €11 660 000, provozní prostředky v předpokládané úrovni €855 000 (CZKEUR = 25,805).

Shrnutí

Základní informace o obchodní příležitosti vnímané z pohledu investora. Co je cílem, jaké prostředky a struktura jsou možné. Popisuje řešený projekt (produkt), cílový i aktuální trh, konkurenci a klíčové osoby. Přestože je shrnutí uvedeno na úvod, informačně vychází z jednotlivých sekcí business plánu.

Popis projektu

Pro kvalifikované investory CE Capital Partners Fund nabízíme možnost investice do diagnostické kliniky v Praze na Barrandově. Z pohledu promotéra fondu jde o acyklický zdravotní sektor s aktuálním i trendovým převisem poptávky po nabízených službách. Cílový trh má dlouhodobě rostoucí trend, aktuální kapacita je nedostatečná a v předpokládané úrovni služeb jsou schopny konkurovat jen 2 státní zařízení a to jen co do diagnostiky, nikoliv úrovně péče a služeb. V neposlední řadě je třeba zmínit také altruistický přesah investice a potřebu rozvoje správné diagnostiky, včetně následné léčby populačních chorob.

Projekt počítá s maximálně 5-ti letým investičním horizontem od realizace, přičemž zod zvratu nastává po třetím roce provozování kliniky. Samotné provozování (spuštění kliniky) je možné do 12 měsíců od investice.

Za projektem dlouhodobě stojí tým s více než desítkou let zkušeností na relevantních pozicích, včetně nastavení provozu nového specializovaného zdravotního zařízení.

Projekt má k dispozici prokázaný zájem (Letter of Intent) od několika subjektů z oblasti neurologické léčby s předpokladem stovek pacientů pro projekt.

Za výhodu lze považovat i vlastnictví nemovitosti ve vyhledávané lokalitě v Praze. Projekt je záměrně koncipován pro odlišení se od nemoderních a ponurých konceptů státního zdravotnictví, aby pacientům poskytoval klidné a pozitivní prostředí.

Cílem kliniky je získat ca 4 200 vyšetření ročně, což při tržním potenciálu jen ze samotné ČR představuje velmi reálný záměr. Mimo PR, které bude poskytováno partnerem projektu Regi Base o.p.s., je klíčové navázat vztahy s ošetřujícími lékaři cílových zákazníků a přesvědčit je o kvalitě, rychlosti i dostupnosti služeb kliniky.

SWOT

Strengths

- PR Regi Base
- Relationship v rámci státních složek
- Vysoká přidaná hodnota u samoplátců
- Znalost PET/MRI technologií
- Aktuální LOI s potenciálními pacienty
- Součástí investice je likvidní aktivum (nemovitost)
- Pro angažmá předjednaný zkušený management

Weaknesses

- Nezávazné formy poptávky
- Cca 10 měsíců do spuštění pilotního provozu
- Forma podílu Regi Base o.p.s.

Opportunities

- Vysoký převis poptávky po službě
- Trendový růst výskytu onemocnění
- Návazné projekty

Treats

- Pomalejší než očekávaný růst příjmů
- Skokový růst ceny FDG materiálu
- Případné spuštění konkurenčních projektů

Proč REGI BASE



Záměrem projektu je zřízení specializovaného nestátního zdravotního zařízení, které bude poskytovat vyšetření pomocí kombinovaného diagnostického zařízení magnetické rezonance (MR) a pozitronové emisní tomografie (PET).

Plán počítá s pořízením pozemku a dokončením rozestavěné budovy (pro umístění technologie) ve vyhledávané lokalitě Prahy 5 na Barrandově a zakoupení špičkového přístroje Biograph mMR Siemens. V současnosti je budova téměř z 80% hotová díky původnímu záměru pro bydlení.

Produkt projektu REGI BASE

Nabízeným produktem jsou vyšetření dominantně z oblasti Neurologie a Onkologie (po dokoupení SW i Kardiologie – není předmětem aktuálního záměru). Kombinované zařízení PET/MR nastavuje nový standard (současně získává MR a PET data), v tuto chvíli poskytují PET vyšetření pouze státní zařízení v Plzni a Brně.

Patenty a certifikáty

Využívá se pouze licence aplikativně programového vybavení, jejíž dodání je součástí dodávky PET/MRI. Know-how projektu spočívá v kvalifikovaném týmu odborníků.

Dodavatelé

Siemens

Dodání PET/MRI díky znalosti i historickému působení Ing. Pavlíčka ve společnosti předjednán kontrakt s dodáním přístroje do 26-ti týdnů od účinnosti smlouvy (plná stavební připravenost místa realizace).

Více o produktu na:

<https://www.healthcare.siemens.cz/magnetic-resonance-imaging/clinical-specialities/neuro-mr-imaging>

REGI BASE

je díky záslužné činnosti nadace pro válečné veterány a vysloužilé hasiče či policisty vděčným tématem pro média včetně TV. Součástí záměru je využití kliniky pro určení diagnózy pacientům z jejich řad. Více na <https://www.regibase.cz/>

Dalšími dodavateli jsou zdravotní centra či rehabilitační ústavy, které budou poptávat diagnostiku pro své pacienty, konkrétně Poliklinika Břežany a Centrum České medicíny.



Jak se rodí MR skenery

(Převzato z časopisu Trend 4/2012 s laskavým svolením společnosti Siemens)

¹http://relax.lidovky.cz/pocet-nadorovych-onemocneni-se-ztrojnasobi-fzo-/zdravi.aspx?c=A140428_153942_ln-zdravi_ape

²<https://www.linkos.cz/narodni-onkologicky-program/co-musite-vedet/ceska-republika-a-rakovina-v-cislech/>

Odběratelé/Obchod

(definice cílových zákazníků a sektorů)



Klinika nabízí diagnostické služby zejména z oblasti neurologie a onkologie, přičemž jejím core businessem je obsluha tzv. samoplátců. Důvodem je, že skupina pojištěnců je výnosově méně výhodná a současně je obsluhována dvěma státními zařízeními v Plzni a v Brně. Nejde přitom pouze o potenciálně nemocné osoby, ale i o preventivní screening, který je v posledních letech vyžadován pro vyšší manažerské pozice u globálních společností. Odhaduje se, že do roku 2030 se může celosvětově až ztrojnásobit¹ počet onkologických onemocnění, v ČR je v tuto chvíli cca 96,5 tis zhoubných novotvarů ročně²(údaje z roku 2016).

Lidské zdroje

Cílem projektu je být na špici v poskytovaných službách, je tedy nezbytné mít k dispozici profesionální tým odborníků, ohodnocených odpovídajícím způsobem. Management a konkrétní kontrakty s řadovými zaměstnanci jsou v rámci jednání o projektu připravovány společností Regi Base Medicare s.r.o. Zájem o pozice předpokládáme pro několik faktorů (osobní vztahy, nadstandardní ohodnocení a možnost práce s nejlepší technologií v oboru v ČR).

Ing. Jiří Pavlíček

Ředitel kliniky s Dlouhodobými manažerskými zkušenostmi (20 let ve vedoucích pozicích) v oboru zdravotnictví, mj. ex-Siemens či AGEL.

Ing. Milan Vahala

Finanční ředitel s více než 15-ti lety zkušeností s finančním řízením a projekcí, zkušenosti v oblasti evropských dotací, s mezinárodním přesahem.

MUDr. Jarmila Zipserová

Šéflékařka s více než 25-ti letou lékařskou praxí, posledních 5 let na pozici primářky Primářka na Neurorehabilitační klinice AXON v Praze.

MUDr. Jakub Pětioký - strávil téměř šest let v Rijádu, kde pracoval v největší komplexní rehabilitační nemocnici na středním východě pod americkým managementem. Následně vybudoval program pro pacienty s poškozením mozku a pracuje jako náměstek pro rehabilitaci, vědu a výzkum v kladrubském rehabilitačním ústavu. Pro REGI Base provádí odborné konzultace a je osobou s kompetencí zavedení korektního chodu diagnostické kliniky.

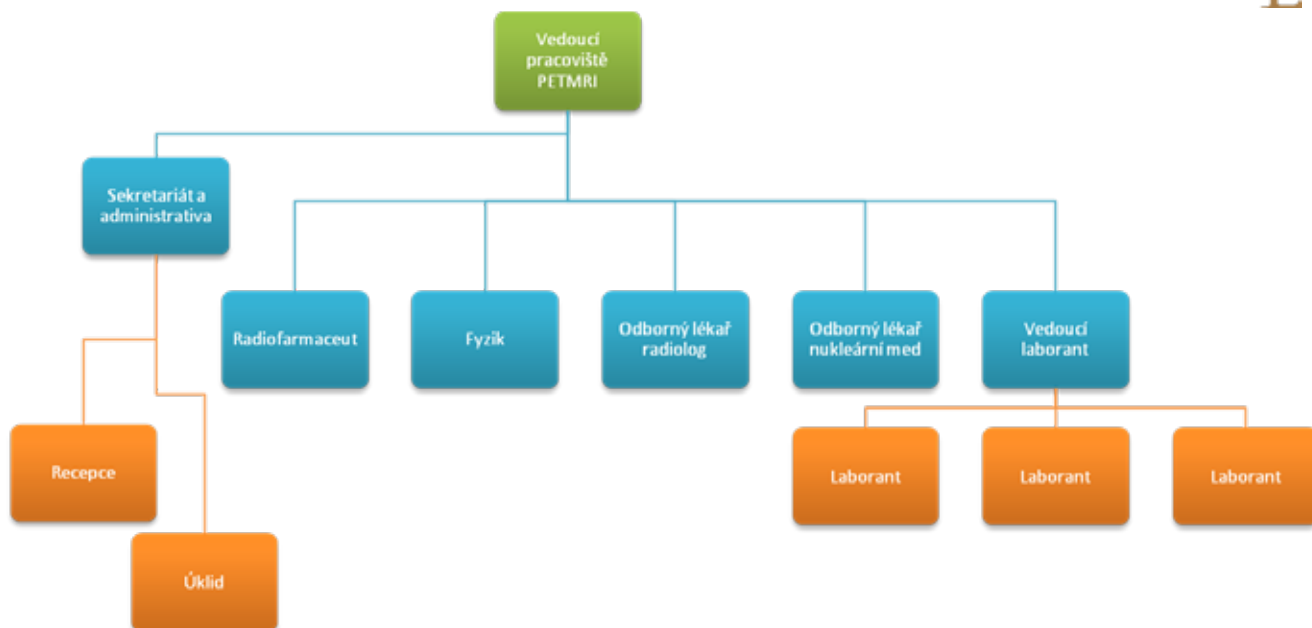
Trh, podíl, kapacita

Ve studii Karlovy Univerzity³ zabývající se potřebnou kapacitou PET/CT byly pro výpočet použity dvě hypotetické metody, minimalistická a maximalistická, které vycházely z incidence resp. prevalence vybraných nádorových onemocnění, a pomocí kterých se dospělo k množství **6 až 11 resp. 10 až 20** teoreticky potřebných skenerů k pokrytí všech vyšetření u onkologických pacientů v ČR. Doporučované množství těchto přístrojů je přibližně jeden skener na jeden milion obyvatel, což by znamenalo odhadem **10-11 skenerů na 10,2 milionovou ČR**, dle výpočtů minimálně 6-11, což naše republika ani státy bývalého východního bloku prozatím nesplňují.

Další příležitost je v oblasti vyšetření Alzheimerovy choroby, kde je předpoklad onemocnění u 5% populace nad 65 let. **V ČR se počet nemocných pohybuje na 130 tisících pacientů.**

³Odhad minimální potřebné kapacity PET a PET/CT pro onkologické pacienty v ČR. Praha, 2007. Diplomová práce. UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE 3. lékařská fakulta.

Organizační schéma diagnostické kliniky



Navrhovaná struktura transakce

Venture investice (rozvojový kapitál) v souhrnné výši € 12 515 000 má nejlepší předpoklady pro úspěšné dokončení při založení otevřeného fondu s možností investic menšího rozsahu od většího množství drobných investorů.

Prostředky mohou být kombinovány jako soniorní dluh a bridge facility (překlenovací úvěr, následně splacený při příznivém vývoje nebo refinancovaný bankovními prostředky) se splacením v roce 2021 a dlouhodobější investici s předpokládaným horizontem v roce 2024.

Nemovitost i provoz kliniky budou uchopeny pod novou účelovou společností/společnostmi (tzv. SPV), majitelem SPV bude fond CE Capital Partners Fund, prostřednictvím CAIAC Fund Management AG.

Forma uchopení transakce

Pro charakter projektu není možné využití leverage pomocí bankovního dluhu dříve, než po ukončení celoročního provozu diagnostické kliniky, což předpokládáme v roce 2021.

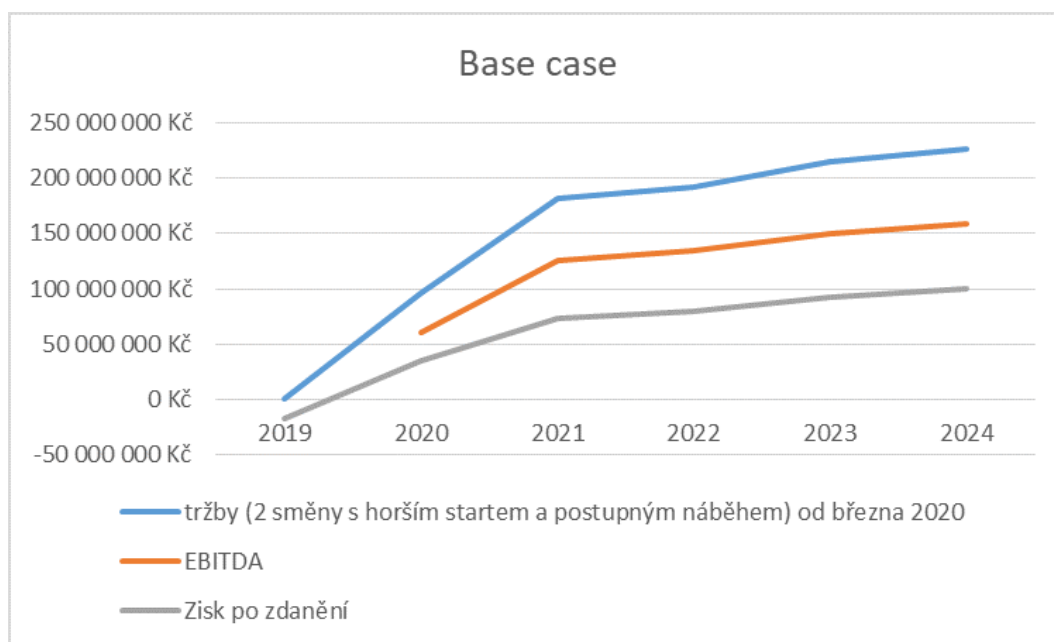
Finance a investice

Aktuální hospodaření (trend EBITDA, equity etc.)

Nejsou k dispozici – REGI Base diagnostická klinika je typickým venture capital projektem, kdy dochází k uchopení nemovitosti, pořízení diagnostického vybavení a provozování diagnostického zařízení v oblasti zdravotnictví.

Finanční plány

(komentáře k prognóze, vč. Potřeby a splácení budoucího dluhu)



Base case pro plán je koncipován konzervativně při spuštění jednosměnného provozu v prvním roce a s postupným náběhem dvousměnného provozu (80%-->85%-->95%-->100%).

Jednosměnný provoz je představován kombinací 6 samoplátců a jednoho pojištěnce, případně 2 samoplátců a 6 pojištěnců. V kontextu tržního vývoje poptávky přitom lze očekávat výrazně vyšší poptávku, kdy klinika generuje úspěchy z rozsahu.

Mzdové náklady jsou kalkulovány na úrovni průměru horních 10% v oboru, aby klinika fungovala s prvotřídním personálem. Je kalkulována průměrná inflace 2,2%.

Projekt má značné rezervy v oblasti dynamického ovlivňování výkonu tvorby cash-flow prostřednictvím navyšování počtu hodin/směnných provozů. V praxi to znamená, že každé navýšení provozu kliniky o každou pracovní hodinu za den účinně a zároveň s progresivní velkou efektivností a likviditou zvyšuje příjmovou hladinu a tvorbu zisků společnosti.

Nákladové rezervy oproti base case mohou vznikat v nižších nákladech na FDG materiál (kalkulován náklad o ca 10% vyšší z titulu kurzového rizika či případného navýšení cen). V neposlední řadě je v kalkulaci počítáno s 2% rezervou z celkových jednorázových nákladů z titulu neočekávané změny regulace, kurzových výkyvů či neočekávaných oprav.



Předpokládané investice a harmonogram



one-off costs	CZK	podíl
pořízení pozemku a budovy	70 000 000 Kč	23,27%
dokončení budovy	35 000 000 Kč	11,64%
PET/MRI SIEMENS	139 000 000 Kč	46,23%
MIC + Lab + Sonbo + rrd	43 000 000 Kč	14,30%
vybavení nemovitosti	7 685 000 Kč	2,56%
rezerva	6 000 000 Kč	2,00%

- Studie pro dopracování nemovitosti, schválení změn pro užívání kliniky (cca 20D)
- Pořízení nemovitosti (cca 30D), zápis do KN (22D)
- Příprava stavebních prací (cca 45D)
- Pořízení Siemens Biograph mMR a ostatních diagnostických přístrojů (180D)
- Pilotní provoz (T0 + 360D)



A modern, multi-story building with a white facade and large glass windows. The building features a prominent balcony with a metal railing and a green roof. The background shows a hazy cityscape under a clear sky.

CE

Capital
Partners
Group

Všechna práva vyhrazena CE Capital Partners Group s.r.o.