

ALTERA VITA FUND
PROSTA SPÓŁKA AKCYJNA

BIZNES PLAN

ALTERA VITA FUND

FINANSOWANIE RYNKU USŁUG SENIORALNYCH

KIELCE 23.08.2021

ALTERA VITA FUND

PROSTA SPÓŁKA AKCYJNA

GŁÓWNY CEL SPÓŁKI

Spółka Altera Vita Fund (AFV) powstała w 2021 roku, jako podmiot, którego głównym celem jest finansowanie projektów związanych z rynkiem senioralnym, między innymi domów seniora, wiosek seniora, czy apartamentów dla seniorów, jak też innych perspektywicznych inwestycji związanych z rynkiem senioralnym

Spółka Altera Vita Fund jest odpowiedzią na sytuację, jaka obecnie panuje na rynku senioralnym, czyli z jednej strony ogromny popyt na usługi dla seniorów oraz zmiany demograficzne w Europie z drugiej ograniczony dostęp do produktów finansowych spersonalizowanych dla rynku senioralnego. Specyfika rynku wymaga indywidualnego podejścia do instrumentów finansowych, co wyraźnie pokazują przykłady takie jak Francja, czy Kanada. Na polskim rynku zdecydowanie brakuje instrumentów i programów finansowych dla MŚP działających na rynku senioralnym i AVF stawia sobie za cel budowanie rozwiązań w tym zakresie

Spółka Altera Vita Fund swoje cele realizować będzie poprzez udzielanie pożyczek zabezpieczonych hipotecznie podmiotom z sektora MŚP. Kapitał niezbędny do finansowania projektów pozyskiwany będzie z emisji akcji prostej spółki akcyjnej. Każda emisja będzie miała jasno określony cel, na który zostanie przeznaczony zebrany kapitał, zabezpieczenie hipoteczne zapewniające odpowiedni poziom bezpieczeństwa użyczonego kapitału

ALTERA VITA FUND

PROSTA SPÓŁKA AKCYJNA

WSPÓŁPARACA Z KONSORCJUM

Pierwszym celem inwestycyjnym AVF jest współpraca z Polsko - niemieckim konsorcjum na rzecz seniorów, które realizuje projekt obiektów senioralnych położonych w Polsce przeznaczonych dla pensjonariuszy niemieckich. Wykorzystanie potencjału polskiego rynku usług senioralnych dla zamożniejszych klientów niemieckich, jest rozwiązaniem zwiększającym rentowność oraz bezpieczeństwo inwestycji

Obecnie w skład konsorcjum wchodzi trzy podmioty, liderem konsorcjum jest Fundacja Divideyou, stronę polską reprezentuje spółka Altera Vita Sp. z o.o. a stronę niemiecką spółka Bonam Curam GmbH. Zadaniem polskiego konsorcjanta jest przygotowanie obiektów dla pensjonariuszy niemieckich, natomiast niemiecki konsorcjant odpowiedzialny jest za obłożenie niniejszych obiektów, czyli pozyskanie niemieckich pensjonariuszy. Konsorcjum jest w fazie rozwojowej i wkrótce dołączą do niego inne firmy z branży senioralnej

Pierwszym obiektem, którego rozwój zostanie sfinansowany przez AVF, jest obiekt należący do konsorcjum. Obiekt znajduje się w przepięknej okolicy w Górach Opawskich posiadających własny mikroklimat korzystny dla seniorów, ośrodek położony 65 km od Opola i 110 km od Wrocławia, 30 km od Nysy. Konkretnie jest to powiat nyski, gmina Głucholazy, adres Jarnołtówek 155D, Obiekt posiada ponad 2 hektary działki, budynek główny dla 60 osób, oraz 10 domków całorocznych dla 40-60 osób. Planowana jest również rozbudowa obiektu w postaci kolejnych domków całorocznych

ALTERA VITA FUND

PROSTA SPÓŁKA AKCYJNA

POTENCJAŁ NIEMICKIEGO RYNKU SENIORA

Według sondażu niemieckiego ośrodka badania opinii TNS Emnid przeprowadzonego w 2018 r co piąty Niemiec wzięłby pod uwagę wyjazd do domu opieki za granicą. Biorąc pod uwagę, że w Niemczech jest obecnie ponad 14 mln ludzi w wieku emerytalnym taką ewentualność dopuszcza prawie 3 miliony Niemców w wieku emerytalnym. Z danych zebranych przez Bloomberg'a wynika, że niemieckie społeczeństwo ma zupełnie inny styl przeżywania starości niż polskie — 31,6 proc. osób starszych w Polsce żyje wspólnie ze swoimi dorosłymi dziećmi, a w Niemczech odsetek ten wynosi zaledwie 8,4 proc.

Szczegółowo niemiecki rynek seniora został opisany w raporcie Pflege-Thermometer przygotowanym przez Deutsches Institut für angewandte Pflegeforschung e.V., autorami raportu jest dwóch profesorów Prof. Dr. Michael Isfort oraz Prof. Dr. Frank Weidner, którzy podsumowali bardzo precyzyjnie sytuację na niemieckim rynku seniora. Według ich wiedzy 85% domów seniora w Niemczech prowadzi listy rezerwowe które stanowią kolejne 100% dostępnych miejsc w danym obiekcie. Tylko ten wskaźnik pokazuje jaki potencjał drzemie w rynku niemieckim. W ostatnim okresie na rynku niemieckim pojawiła się alternatywna oferta – wyjazdy do zagranicznych domów opieki. - Niemieccy seniorzy chętnie z tego rozwiązania korzystają, są na ogół bardzo otwarci na zmianę miejsca pobytu. W odpowiedzi na to zjawisko powstają także firmy zajmujące się organizacją pobytów niemieckich seniorów w Polsce jak np. Carefinder, Pflegeheime Osteuropa i inne

ALTERA VITA FUND

PROSTA SPÓŁKA AKCYJNA

CENY NA RYNKU NIEMIECKIM

W Niemczech miesięczny pobyt w domu seniora kosztuje od 2300 czasami nawet do 5000 euro. Dodatek pielęgnacyjny nie wystarcza zazwyczaj na pokrycie kosztów. Zasilenie emeryturą niekoniecznie rozwiązuje problem i wówczas część obciążenia spada na rodzinę. Koszt miesięcznego pobytu Niemców w polskich domach opieki wynosi najczęściej 1600 – 2200 EUR, więc jest to bardzo mocny argument dla wielu Niemców zwłaszcza, że w tych cenach polskie domy seniora gwarantują wyższy poziom świadczenia usług.

Poniżej przykładowy cennik pokazujący średnie ceny po stronie Niemieckiej

	kein Pflegegrad	Pflegegrad 1	Pflegegrad 2	Pflegegrad 3	Pflegegrad 4	Pflegegrad 5
Pflegevergütung	42,78 €	42,78 €	61,88 €	78,05 €	94,91 €	102,48 €
Unterkunft	10,96 €	10,96 €	10,96 €	10,96 €	10,96 €	10,96 €
Verpflegung	12,01 €	12,01 €	12,01 €	12,01 €	12,01 €	12,01 €
Investitionsbetrag	11,69 €	11,69 €	11,69 €	11,69 €	11,69 €	11,69 €
Ausbildungszuschlag	2,25 €	2,25 €	2,25 €	2,25 €	2,25 €	2,25 €
Tagessatz	79,69 €	79,69 €	98,79 €	114,96 €	131,82 €	139,39 €
Monatliche Kosten (30,42)	2.424,17 €	2.424,17 €	3.005,19 €	3.497,08 €	4.009,96 €	4.240,24 €
./.. Zuzahlung Pflegekasse	0	125,00 €	770,00 €	1.262,00 €	1.775,00 €	2.005,00 €
Durch den Bewohner zu zahlen	2.424,17 €	2.299,17 €	2.235,19 €	2.235,08 €	2.234,96 €	2.235,24 €

Polskie obiekty są w stanie zaoferować ceny o 20-30% niższe przy jednoczesnym zapewnieniu wyższego standardu opieki, trzeba tutaj wspomnieć, iż polskie pielęgniarki i opiekunki cieszą się bardzo dobrą opinią po stronie niemieckiej, co jest kolejnym argumentem dla pensjonariusza niemieckiego aby skorzystać z polskich domów seniora

ALTERA VITA FUND

PROSTA SPÓŁKA AKCYJNA

ŹRÓDŁA PRZYCHODÓW AVF

Głównym źródłem przychodów AVF będą odsetki od użyczanego kapitału, w celu oceny potencjału finansowanych przedsięwzięć AVF będzie opierać się do dwa główne aspekty, poziom zabezpieczenia i analizę przychodów. W przypadku planowanej inwestycji zabezpieczeniem będzie hipoteka obiektu w Jarnołówku, gdzie zgodnie z przedstawionym operatem szacunkowym wartość nieruchomości wynosi 11 299 000 zł. Natomiast prognoza przychodów przedstawiona przez Konsorcjum zostaje zamieszczona poniżej

Miesiąc Rok	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
P&L - ANALITYCZNY											
PRZYCHODY NETTO	156 000	1 763 200	2 348 600	3 096 000	3 742 800	3 796 800	3 796 800	3 796 800	3 796 800	3 796 800	3 796 800
- czynsz grupa I i II (15 os.)	18 000	225 000	324 000	324 000	324 000	324 000	324 000	324 000	324 000	324 000	324 000
- czynsz grupa III i IV (15 os.)	22 000	278 000	396 000	396 000	396 000	396 000	396 000	396 000	396 000	396 000	396 000
- czynsz grupa V i VI (15 os.)	32 000	371 200	480 800	480 800	480 800	480 800	480 800	480 800	480 800	480 800	480 800
- czynsz domki (30 os.)	84 000	882 000	1 008 000	1 008 000	1 008 000	1 008 000	1 008 000	1 008 000	1 008 000	1 008 000	1 008 000
- czynsz domki po rozbudowie (60 os.)	0	0	156 800	907 200	1 554 000	1 608 000	1 608 000	1 608 000	1 608 000	1 608 000	1 608 000
KOSZTY ZMIENNE	25 000	262 500	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000
- odsetki od pożyczki	25 000	262 500	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000
MARŻA I	47 000	916 200	1 240 200	1 701 600	2 062 400	2 006 400	2 006 400	2 006 400	2 006 400	2 006 400	2 006 400
- w %	30%	52%	53%	55%	55%	53%	53%	53%	53%	53%	53%
KOSZTY STAŁE	109 000	837 000	1 106 400	1 394 400	1 680 400	1 790 400	1 790 400	1 790 400	1 790 400	1 790 400	1 790 400
- koszt ryczałtowy opłat	57 000	681 000	920 000	1 188 000	1 474 000	1 584 000	1 584 000	1 584 000	1 584 000	1 584 000	1 584 000
- kadra zarządzająca	12 000	36 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000
- księgowość i prawnicy	8 000	24 000	27 500	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
- media	4 000	12 000	15 500	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000
- marketing i reklama	4 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000
- transport	10 000	30 000	33 500	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000
- podatki od nieruchomości	10 000	30 000	33 500	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000
- ubezpieczenia	4 000	12 000	13 400	14 400	14 400	14 400	14 400	14 400	14 400	14 400	14 400
MARŻA II	22 000	683 700	940 200	1 401 600	1 762 400	1 706 400	1 706 400	1 706 400	1 706 400	1 706 400	1 706 400
- w %	14%	39%	40%	45%	47%	45%	45%	45%	45%	45%	45%
KOSZTY SUMA	134 000	1 099 800	1 406 400	1 694 400	1 980 400	2 090 400	2 090 400	2 090 400	2 090 400	2 090 400	2 090 400
- odsetki od pożyczki	25 000	262 500	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000
- koszty stałe	109 000	837 000	1 106 400	1 394 400	1 680 400	1 790 400	1 790 400	1 790 400	1 790 400	1 790 400	1 790 400
EBITDA	73 000	994 200	1 318 200	1 779 600	2 140 400	2 084 400	2 084 400	2 084 400	2 084 400	2 084 400	2 084 400
AMORTYZACJA (- WR)	26 000	78 000	78 000	78 000	78 000	78 000	78 000	78 000	78 000	78 000	78 000
EBIT	47 000	916 200	1 240 200	1 701 600	2 062 400	2 006 400	2 006 400	2 006 400	2 006 400	2 006 400	2 006 400
PRZYCHODY FINANSOWE (O ZŁ)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- braki											
ZYSK BRUTTO	22 000	683 700	940 200	1 401 600	1 762 400	1 706 400	1 706 400	1 706 400	1 706 400	1 706 400	1 706 400
PODATEK	3 960	117 666	169 236	282 288	317 232	307 182	307 182	307 182	307 182	307 182	307 182
ZYSK NETTO	18 040	536 034	770 964	1 119 312	1 445 168	1 399 218	1 399 218	1 399 218	1 399 218	1 399 218	1 399 218
Skumulowany zysk netto	18 040	554 074	1 325 038	2 474 350	3 919 518	5 318 756	6 718 014	8 117 262	9 516 510	10 915 756	12 315 006

ALTERA VITA FUND

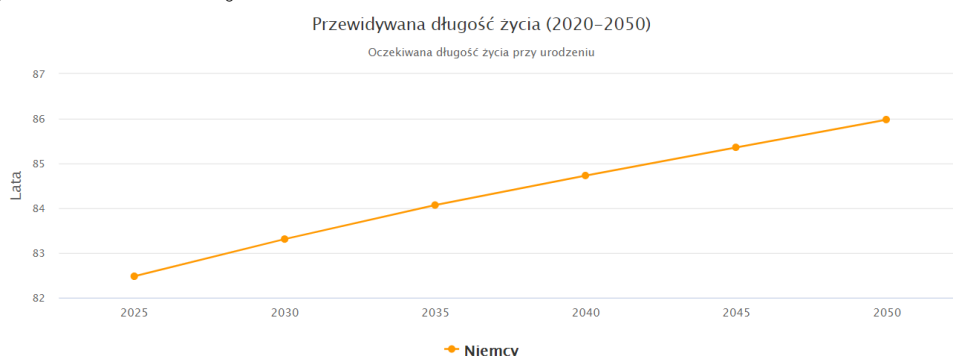
PROSTA SPÓŁKA AKCYJNA

DEMOGRAFIA EUROPY

Trendy demograficzne w Europie wskazują jednoznacznie, że rynek senioralny będzie jednym z najbardziej atrakcyjnych rynków do stabilnego i bezpiecznego pomnażania kapitału

W 2018 r. oczekiwana długość życia w chwili urodzenia wzrosła do 78,2 lat w przypadku mężczyzn i 83,7 lat w przypadku kobiet. Przewiduje się, że tendencja wzrostowa utrzyma się: można założyć, że mężczyźni urodzeni w 2070 r. dożyją wieku 86 lat, a kobiety 90 lat. Przewiduje się, że do roku 2070 30,3 proc. populacji będzie miało ponad 65 lat (w porównaniu z 20,3 proc. w 2019 r.), a 13,2 proc. będzie w wieku powyżej 80 lat (w porównaniu z 5,8 proc. w 2019 r.)

Dodatkowo trzeba zaznaczyć, iż planowana średnia długość życia w Niemczech do 2050 roku wzrośnie do 86 lat. Biorąc pod uwagę wiek emerytalny na poziomie 67 lat możemy jasno powiedzieć, że liczba seniorów i ich średnia długość życia będzie działał perspektywicznie na rynek senioralny



ALTERA VITA FUND

PROSTA SPÓŁKA AKCYJNA

PODSUMOWANIE

Reasumując, Altera Vita Fund PSA podejmuje działania na rynku, który przejawia następujące cechy

- *stabilność* - zarówno trendy demograficzne jak i rosnące potrzeby seniorów gwarantują, iż biznes w tym sektorze będzie długo utrzymywał się w trendzie wzrostowym
- *bezpieczeństwo* - zabezpieczenia hipoteczne dla pożyczonego kapitału oraz duży popyt na usługi świadczone przez pożyczkobiorców zapewniają wysoki stopień bezpieczeństwa naszych przedsięwzięć
- *realność* - warunki w jakich obecnie znajduje się rynek senioralny oraz odpowiedni czas na inwestycje w ten sektor gospodarki urealniają możliwości długoterminowego czerpania korzyści
- *niska koniunkturalność* - kolejnym istotnym argumentem jest niska amplituda wahań koniunktury zapewniająca regularne dywidendy akcjonariuszy
- *dywersyfikacja* - rynek senioralny jest ciekawą alternatywą dla wszelkich inwestycji nieruchomościowych, które mogą uzupełnić portfel inwestorów o kolejny stabilny instrument

Z wyrazami szacunku
Paweł Nykiel
Prezes Zarządu
Altera Vita Fund PSA