

YATIRIMCI BİLGİ NOTU

İŞ/Yatırım konusu:

Kıbrıs'ta sağlık sektöründeki en eski, prestijli ve sektörde marka haline gelen "tanı merkezi"ın şirket olarak komple devir edilmesi.

Ortaklar neden devir etmek istiyor?

Şirket ortakları, " 22 yıl önce kurdukları tanı merkezi şirketini " şimdilerde devir etmelerinin sebebini şöyle açıklıyor;

"Hayat ile iş vizyonumuzun farklılaşması, bu çerçevede ortak çalışma yürütmekte zorlanmamız, çocuklarımıza devir etme imkanımızın olmaması gibi sebeplerle devir etmeye karar verdik ".

Devir edilecek şirket ve tanı merkezi ile ilgili bilgiler :

Şirketin Lefkoşa ve Girne bölgesinde bulunan ve iki ayrı şirket altında toplanan faaliyeti komple devir edilecektir.

Bu konudaki detaylı bilgiler gizlilik sözleşmesi ile paylaşılacaktır.

VARLIKLAR :

A- Tanı Merkezinin hizmet verdiği binalar ve Gayrimenkuller;

- Lefkoşa'da " 5 adet dükkanın birleştirilmesinden " oluşmuştur. Bugünkü piyasa değeri " 250,000-300,000 Stg " düzeyindedir. Binaların ortakların şahsına aittir.
- Lefkoşa da " 2 daireden oluşan dubleks ana bina "

Bugünkü piyasa değeri yaklaşık " 100,000-110,000 Stg " civarındadır. (ortaklardan birinin)

c) Girne'deki bina kiradır, aylık kirası 500 Stg dir.

Özetle; şirketin- hissedarların gayri menkullerinin toplam piyasa değeri " 400,000 Stg " civarındır. Şirket devrinde, istenirse daireler piyasa değerinden devredilebilir veya kiralanabilir.

B- Makine-EKİPMAN –Cihaz envanteri

Faal halde bulunan cihazlar listesi;

..... Merkez;

2005 GE Voluson 730 PRO – 4D Renkli Doppler cihazı

2008 GE Logiq 9 – çok amaçlı Renkli Doppler cihazı

2002 Planmeca Proline EC - Panoramik Sefalometrik cihazı

2001 Siemens Mammomat 3000 Nova – Mamografi cihazı

2004 GE Lunar DPX – Kemik Dansitometri cihazı

2007 Fuji CR – Kompüterize Radyografi sistemi

2012 US X-Ray – Tek masa tek tüp röntgen sistemi

2016 model Planmeca dental CT cihazı

.....Girne;

2007 GE Voluson 730 PRO – 4D Renkli Doppler cihazı

2007 Planmeca Proline XC - Panoramik Sefalometrik cihazı

2007 GE Lunar DPX – Kemik Dansitometri cihazı

2008 Fuji CR – Kompüterize Radyografi sistemi

2012 US X-Ray, kumanda masası Siemens Tridoros – Tek masa tek tüp röntgen sistemi

..... Emar;

2007 model GE Signa HD 1.5T – MR cihazı

2007 GE Lightspeed - 16 kesit BT cihazı

2016 model GE Expert S7 - çok amaçlı Renkli Doppler cihazı

2010 model Siemens Mammomat 3000 - mamografi cihazı (şu an kuruluyor).

Makine-Ekipman-Cihazların Piyasa Değeri;

Cihazların alındığı (bazıları ikinci el temin edildi) dönemdeki toplam değeri yaklaşık 630,000 USD (440,000 Stg) ve 430,000 Euro (375,000 STG) olmak üzere toplam “ 815,000 STG ” dir.

Ancak kullanılmış ve faal durumda olan ikinci el medikal cihazların fiyatlandırılması oldukça güçtür. Ancak bugün itibarı ile “ 300,000 - 350,000 Stg ” civarında satın alma ve gümrük, transport ve kurulum ücretlerini de göz önüne alındığında rakamın minimum “400,000 Stg” olduğunu öngörüyoruz.

Diğer Varlık ve Demirbaşlar;

- ✓ Demirbaşlar mobilya ve bilgisayar ile TV üniteler = 10,000-15,000 Stg
- ✓ Şirkete ait bir araç = 2500-3000 Stg
- ✓ Sarf malzemeler(değişken) = 1,000 – 5,000 Stg

BORÇLAR :

a) Bankaya (.....) 380,000 TL bakiye taksitli kredi borcu var.

b) Firmalara şu an için cihaz borcumuz yaklaşık 230,000 Stg. dir.2,5 yıl taksitli ödeme planı var.

NOT :

- i- Şirketi devir ederken tüm borçları ödeme yükümlülüğü şirket sahiplerine aittir.
- ii- Bilahare, şirket borçları yeni yatırımcı tarafından devir alınarak kalan vadelerde faaliyet gelirinden ödenebilir(buna göre şirket satış değeri oluşur)

TANI MERKEZİ ortalama AYLIK SATIŞ-FAALİYET GELİRİ;

Şirketin kayıtlı son 3 yıllık bilançoları ve gelir tabloları sunulacaktır ama gerek sektörün gerekse ekonomin doğası gereği kayıtsız ekonomi bölümü de mevcuttur. Bu aşama da toplamda fikir vermesi bakımından kayıtlı-kayıtsız ortalama aylık hasta sayıları aşağıdadır. Buna göre şirket potansiyeli anlaşılabilir.

a)Emar;

- ✓ 130-150 MR hastası
- ✓ 40-50 BT hastası
- ✓ 100-110 ultrasonografi hastası

b) Lefkoşa.....;

- ✓ 80-90 mamografi hastası
- ✓ 80-90 kemik dansitometri hastası
- ✓ 190-200 röntgen hastası
- ✓ 300-380 panoramik hastası
- ✓ 600-700 ultrasonografi hastası
- ✓ 12-15 biyopsi hastası
- ✓ 12-15 eko hastası

c) Girne.....;

- ✓ 8-10 kemik dansitometri hastası
- ✓ 30-40 röntgen hastası
- ✓ 100-150 panoramik hastası
- ✓ 150-200 ultrasonografi hastası

Toplam " 3 klinik " aylık tetkik sayısı;

- 80-90 mamografi tetkiki (liste fiyatı 380 TL)
- 88-100 kemik dansitometri tetkiki (liste fiyatı 130 TL)

- 220-240 röntgen tetkiki (liste fiyatı istenilen tetkike göre 90-150 TL)
- 400-530 panoramik tetkiki (liste fiyatı 90 TL)
- 850-1010 ultrasonografi tetkiki (liste fiyatı 170-450 arasında değişmektedir)
- 40-50 BT tetkiki (liste fiyatı 375-450 TL arasında değişmektedir)
- 130-150 MR tetkiki (liste fiyatı 500 TL dir)
- 12-15 biyopsi (250-600 arasında değişmektedir)
- 12-15 eko hastası (liste fiyatı 250 TL)

Aylık tetkik sayımız “ **1,800-2,200** ” arasındadır. Ortalama “ **2,000** ” civarındadır.

Bu rakamlar gerçek sayımızı yansıtmaktadır.

Makro-Özet Fizibilite

Aylık GELİR :

- ✓ Ortalama fiyat ve tetkik sayısını baz alırsak aylık yaklaşık “ **400,000TL (69,000 Stg)** ” gelir elde etme potansiyeli var.

Not:

Hasta indirimleri ve ücretsiz tetkiklerin yüzdesi işletme politikası ile ilgilidir.

Bizdeki bu sayı şahsi yaklaşımımız nedeniyle %20'ye kadar ulaşmaktadır. Hiçbir doktor veya doktor yakınından bugüne kadar ücret talep edilmemiştir. Artı şahsi tanıdıklarımızdan dolayı da ciddi bir miktar indirim uygulamaktayız. Ancak özellikle Türkiye’de bu fiyat politikası tamamen değişmiştir. Hemen hemen hiçbir hastaya indirim uygulanmamaktadır. Hatta çalıştığı hastanede tetkik yaptıran Doktorlara bile tam ücretlendirme yapılmaktadır.

Ayrıca belirtmek isterim ki etik anlayışımızdan dolayı doktorlara prim vermiyoruz. İşletme politikasında prim verme yönünde değişim olursa bu rakamlar oldukça yukarıya tırmandırılabilir

Aylık GİDER :

Lefkoşa.....: 52,300 TL

Lefkoşa..... : 78,400 TL

GİRNE..... : 25.000 TL

Toplam Aylık : 160,000 TL civarı

Toplam Yıllık : 2,000,000 TL civarı

GELİR –GİDER / KAR :

Aylık Gelir : 300.000-400.000 TL

Aylık GİDER : 160,000 TL

AYLIK KAR : 140.000 - 150.000 TL

YILLIK GELİR : 3,600,000 -4,000,000 TL(% 20 iskontolu)

YILLIK GİDER : 2,000,000 TL

YILLIK KAR : 1,800,000 TL civarı

| | <u>Aylık - TL</u> | <u>Yıllık- TL</u> | | |
|--------------|--------------------------|--------------------------|--|--|
| Gelir | 300,000 | 3,600,000 | | |
| Gider | 160,000 | 1,920,000 | | |
| Kar | 140,000 | 1,680,000 | | |
| | | | | |
| | | | | |

PERSONEL :

- ✓ Toplam Personel : 10 kişi
- ✓ 4 doktor ve gerisi teknik ve ofis elemanı

SEKTÖR HAKKINDA (Rakipler dahil) BİLGİLER;

- ✓ Görüntüleme merkezi olarak gerçek anlamda tek ve en geniş kapsamlı merkez olmayı sürekli yenileyerek yıllardır başarmış bir merkez.
- ✓ Şu anda sadece özel hastanelerden “ Near East ” ilgili merkezden daha genç cihazlara sahiptir.

Bugüne kadar, “ medikal yaklaşım ve hasta tetkiklerinin doğru ve etkin sonuçlandırılma başarısı açısından” hiçbir merkez ilgili tanı merkezine rakip olamamıştır. En büyük farkı bu başarısı, güvenilirliği ve bilinirliğidir.

....., sadece doktora bağımlı olmayan tek görüntüleme merkezidir. Çünkü yıllar içerisinde var edilen olumlu imaj ciddi bir hasta potansiyeli oluşturmuştur ve bu hasta grubu hekimlerden bağımsız merkezlerimize başvurup tetkik yaptırmaktadır.

Kıbrıs'ta Sektörün geleceği hakkında düşüncemiz;

- ✓ Sektörde halen yapılabilecek boş alanlar mevcuttur. Örneğin Kıbrıs'ta özel sintigrafi merkezi bulunmamaktadır.
- ✓’da ek modaliteler sisteme eklenebilir (biyokimya ve mikrobiyoloji laboratuvarı gibi)
- ✓ Özellikle şirketin sahip olduğu imaj ve hasta potansiyeli kullanılarak bir hastaneye dönüşüm projesi yıllardır zihnimizde olmakla birlikte gerek ekonomik, gerekse de enerji açısından buna yönlenebilir.
- ✓ Özellikle “ **Genel Sağlık Sigortasının**” yürürlüğe girmesi ile birlikte’ın hasta sayısının artacağını düşünmekteyim(ki şimdilerde mecliste yasa çalışması tamamlanmak üzeredir) Çünkü hastalar doktor seçme ve tetkik yaptırmakta özgür kalacağından, güvendikleri merkezi seçme eğiliminde olacaklardır.
- ✓ markasının ülkedeki güvenilirliği ve bilinirliği bu şemsiye altında hastahaneleşme imkanı da sağlayabilir.