MURS PHARMA INVESTISSEMENT

*La Foncière des Professionnels de la Santé*

3 Square Bugeaud Monsieur Dupont

78150 – LE CHESNAY Pharmacie de l’Etoile <http://www.murspharma.fr> 38 rue de la République

65000 - TARBES

*Le Chesnay, le 4 avril 2012*

**MURS PHARMA INVESTISSEMENT**

**Une nouvelle approche pour l’évolution de votre Pharmacie,**

**Vendre vos Murs pour les louer**

Madame, Monsieur,

L’étude 2012 du cabinet KPMG sur 448 Pharmacies représentatives montre que les marges brutes sont de 2% supérieures entre le 1er et le 4éme quartile ; de plus, face à la réduction du nombre de pharmacies, les pharmacies à faibles marges sont les plus vulnérables. La nécessité de la croissance se confirme donc.

MURS PHARMA INVESTISSEMENT, la Foncière des Professionnels de la Santé, vous permet de **consacrer la totalité de votre capacité d’investissement à votre fonds de commerce** **de Pharmacie**. Le taux de rentabilité moyen de l’investissement en fonds de commerce est de 18%, alors qu’il n’est de 11% en Murs de Pharmacie (\*).

**1) Propriétaire de vos Murs (en direct, ou via une société, SCI).**

**- Augmentez le chiffre d’affaire de votre Pharmacie, en restant sur place, ou en acquérant, plus tôt que prévu, une Pharmacie plus importante (2% de marge brute supplémentaire).**

La **cession de vos Murs** se révèle un moyen efficace de financement de votre projet.

Un gain additionnel de 15 000 à 30 000€/an, selon votre dette actuelle, est réalisable (\*)

**- Réduisez** **votre dette bancaire** en louant vos Murs.

**- Réalisez un projet personnel**

**2) Achetez une Pharmacie plus importante pour un apport équivalent.**

Vous travaillez actuellement sur un projet d’acquisition d’une pharmacie comprenant le fonds de commerce et les murs. L’acquisition de votre seul fonds de commerce et la location de vos murs vous permet de consacrer la totalité de votre investissement à votre outil de travail afin d’en accroitre la rentabilité.

Un gain additionnel de 15 000€/an est réalisable (\*)

**3) Vendez votre Pharmacie plus facilement.**

La **cession de vos Murs à** MURS PHARMA INVESTISSEMENT, se révèle un moyen efficace de faciliter votre transaction en allégeant le prix de la cession accroissant ainsi le nombre d’acquéreurs potentiels et en augmentant la rentabilité de l’acquisition de votre confrère.

De plus, en cas de départ à la retraite avant 2014, vous pouvez bénéficier, en 2012, d’une exonération de l’impôt sur les plus-values de cession de votre officine.

Par ce courrier, nous vous recommandons un **montage juridique et financier simple et éprouvé**, l’« **externalisation de l’immobilier professionnel** » qui vous permet de financer vos projets, faciliter votre vente ou achat de Pharmacie, tout en améliorant ainsi significativement votre revenu.

Nous nous tenons à votre disposition pour effectuer une **étude chiffrée personnalisée** de votre situation professionnelle.

Contactez-nous à l’adresse mail suivante : ih@kuhg au XXXX, sur notre site web.

Très cordialement.

JSC

Président

(\*) : L’ensemble des calculs est réalisé sur une pharmacie moyenne.

**Avec la location, n’investissez que dans votre métier**

**1) Propriétaire de vos Murs, augmentez le CA de votre Pharmacie, baissez vos couts de fonctionnement.**

La **cession de vos Murs à** MURS PHARMA INVESTISSEMENT, se révèle un moyen de financement d’un **projet** de modernisation/extension de votre Pharmacie (§1.1) ou de **baisse de vos couts de fonctionnement (§1.2).**

En contrepartie, vous louez les Murs via un bail commercial 3/6/9 ans.

**1.1) Augmentez le CA de votre Pharmacie en restant sur place :**

La vente des Murs dégage des fonds permettant **d’étendre l’activité de votre** Fonds de Commerce, de générer chiffre d’affaire et résultats plus importants et de récupérer un capital issu de la vente de vos Murs (scénario2).

Scénarii, sur 15 ans, prenant en compte **l’ensemble des règles financières et fiscales** ; montants en 000 €.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Investissement** | **Scénario 1**  **Situation actuelle**  Conservation des Murs | **Scénario 2** **Extension de votre Pharmacie**  et Location des Murs |
| Fondamental | Valeur Fonds de commerce : 1 328 | Valeur Fonds de commerce : 1 328 |
| Additionnel | Valeur Murs : 300 | Modernisation extension Ph : 300 |
| Total : | 1 628 | 1 628 |

**Scénario où vous venez d’acquérir depuis 1 ou 2 ans votre pharmacie**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Hypothèses** | Scénario 1 | Scénario 2 |  | **Résultats** |
| FDC Ph additionnel | - | 300 |  | - rentabilité du Fonds de commerce  de 1 500K€ de CA : 18%/an |
| Murs | 300 |  |  | - rentabilité additionnelle de l’investissement de 300K€ : |
| Loyer/an des Murs |  | 24 |  | \* 11% pour la conservation des Murs, soit **12 K€/an** actualisés (scénario 1) |
|  |
| Capital (ré)investi | 90 | 90 (1) |  | \* 18% pour la Modernisation extension Ph, soit un minimum de**28 K€/an** actualisés (scénario 2) |
| Emprunt | 210 | 210 |  | La solution de cession de vos Murs à MURS PHARMA INVESTISSEMENT vous procure un **gain annuel,** minimum, **actualisé supplémentaire** de (28-12) **16 000 €/an** par rapport à la conservation de la propriété des Murs de votre Pharmacie. |
| Rentabilité Murs/ Pharm. | 11% | 16% |  |  |
| Apport | 30% | 30% |  |  |
| IS | 33% | 33% |  | Ces chiffres de rentabilité sont obtenus en calculant |
| Durée prêt (ans) | 15 | 15 |  | sur 15 ans les comptes d’exploitation et bilan des |
| Taux intérêt | 4,50% | 4,50% |  | scénarii 1 et 2, et en actualisant leurs valeurs |
| Amortissement (ans) | 25 | - |  | respectives. De cette valeur, découle la rentabilité - |
| IS | 33% | 33% |  | indiquée ci-dessus. |
| Reval./an Murs/Loyers | 2% | 2% |  |  |

**Si, par exemple, vous êtes propriétaire de votre Pharmacie depuis 10 ans, l’intérêt de l’opération = l’augmentation de rentabilité (calculée en considérant vos paramètre e + montant du capital issu de la vente des Murs.**

Nous sommes à votre disposition pour valider avec vous le gain de cette opération.

**1.2) Réduisez votre dette et louant vos Murs.**

En cédant vos Murs, vous obtenez le capital correspondant à la partie déjà remboursée de vos Murs et vous baissez **vos couts de fonctionnement annuel**.

Le capital ainsi obtenu par cette vente peut être réinvesti, ou non, dans le projet de votre choix.

**Avec la location : n’investissez que dans votre métier**

**2) Achetez une Pharmacie plus importante pour en renforcer sa rentabilité et sa pérennité**

Pour un même apport de 488 K€ et montant investi de 1 628 K€, vous avez le choix entre

- emprunter pour acquérir un fonds de commerce (1) de **1 328 K€** et emprunter pour **acheter les Murs** de votre Pharmacie pour 300 K€ (scénario 1) ; c’est le cas le plus fréquent, ou

- emprunter pour acquérir un **fonds de commerce plus important** (2) (**1 328 + 300 K€)** et **louer les Murs** de votre Pharmacie (scénario 2) ; vous générez ainsi un chiffre d’affaire et un **résultat plus grands**.

Les scénarii 1 et 2 sont sur 15 ans et prennent en compte **l’ensemble des règles financières et fiscales**; les montants sont en milliers d’€.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Investissement** | **Scénario 1**  Investissement en **FDC (1**)  et **Acquisition** des Murs | **Scénario 2** Investissement en **FDC (1+2**)  et **Location** des Murs |
| Fondamental | Valeur Fonds de commerce(1) : 1 328 | Fonds de commerce (1) : 1 328 |
| Additionnel | Murs : 300 | Fonds de commerce (2) : 300 |
| Total investi | 1 628 | 1 628 |

**Hypothèses retenues :**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Hypothèses** | Scénario 1 | Scénario 2 |  | **Résultats** |
| FDC Ph additionnel | - | 300 |  | - rentabilité du Fonds de commerce  de 1 500K€ de CA : 18%/an |
| Murs | 300 |  |  | - rentabilité additionnelle de l’investissement de 300K€ : |
| Loyer/an des Murs |  | 24 |  | \* 11% pour la conservation des Murs, soit **12 K€/an** actualisés (scénario 1) |
|  |
| Capital (ré)investi | 90 | 90 (1) |  | \* 18% pour la Modernisation extension Ph, soit un minimum de**28 K€/an** actualisés (scénario 2) |
| Emprunt | 210 | 210 |  | La solution de cession de vos Murs à MURS PHARMA INVESTISSEMENT vous procure un **gain annuel,** minimum, **actualisé supplémentaire** de (28-12) **16 000 €/an** par rapport à la conservation de la propriété des Murs de votre Pharmacie. |
| Rentabilité Murs/ Pharm. | 11% | 16% |  |  |
| Apport | 30% | 30% |  |  |
| IS | 33% | 33% |  | Ces chiffres de rentabilité sont obtenus en calculant |
| Durée prêt (ans) | 15 | 15 |  | sur 15 ans les comptes d’exploitation et bilan des |
| Taux intérêt | 4,50% | 4,50% |  | scénarii 1 et 2, et en actualisant leurs valeurs |
| Amortissement (ans) | 25 | - |  | respectives. De cette valeur, découle la rentabilité - |
| IS | 33% | 33% |  | indiquée ci-dessus. |
| Reval./an Murs/Loyers | 2% | 2% |  |  |

Nous sommes à votre disposition pour valider avec vous le gain de cette opération.

**Avec la location : ne vendez que votre métier à votre confrère**

**3) Vendez votre Pharmacie plus facilement**

La **cession de vos Murs à** MURS PHARMA INVESTISSEMENT, la Foncière des Professionnels de la Santé se révèle un moyen efficace de faciliter votre transaction en allégeant le prix de votre cession, accroissant ainsi le nombre d’acquéreurs potentiels.

**Prix global de votre Pharmacie**

Vous êtes propriétaire, il se décompose donc comme ceci :

|  |
| --- |
| Fonds de commerce |
| Pharmacie : 1 328 |
|  |
| Murs : 300 |

Si vous cherchez un acquéreur prêt à investir la somme globale 1 628 K€ (1 328 + 300), vous aurez un nombre de candidats potentiel plus limité car :

- la **somme globale sera plus élevée** (il y a plus de candidats prêts à investir 1 328 K€ que 1 628 K€)

- la **rentabilité globale** d’une opération ne comprenant que l’acquisition du seul fonds de commerce Pharmacie (1 328 K€) est **supérieure** à celle comprenant un fonds de commerce plus ses murs (voir page précédente « Achetez une Pharmacie plus importante»).

**Fiscalité de l’opération**

Ce point est fondamental dans l’optimisation de votre cession.

En cas de départ à la retraite avant 2014, vous pouvez bénéficier, en 2012, d’une exonération de l’impôt sur les plus-values de cession de votre officine.

**Qui sommes-nous ?**

Des représentants d’investisseurs et investisseurs

* **Jean Saint-Cricq :** 63 ans, HEC, Master Finance Gestion Patrimoine Dauphine, chef d’entreprise, 30 ans de Fusion acquisition d’entreprises dans la Santé-Pharmacie.
* **Gérard Hardy** : 63 ans, marchand de de bien et agent immobilier spécialisé en murs de boutique,
* **Evelyne Revellat :** 50 ans, Supdeco, Communication et Marketing
* **Olivier Lambotte** : 56 ans, Licence Economie, Maitrise de gestion, Master Finance Gestion Patrimoine Dauphine, Informatique, Finance, Gestion de patrimoine.