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 29 mars 2011*

**MURS PHARMA INVESTISSEMENT**

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

**Vendre vos Murs pour les louer**

Madame, Monsieur,

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 16%, alors qu’il n’est de 11% en Murs de Pharmacie (\*).

**1) Propriétaire de vos Murs.**

**- Augmentez le chiffre d’affaire de votre Pharmacie.**

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

Un gain additionnel de 30 000€/an est réalisable (\*)

**- Baissez vos couts de fonctionnement annuel** en remboursant votre dette et louant vos Murs.

Vous pouvez aussi **refinancer votre dette actuelle** tout en conservant, ou non, vos Murs.

**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 30 000€/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 et en accroissant le nombre d’acquéreurs potentiels. (\*)

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 au XXXX, sur notre site web ou par courrier.

Très cordialement.

JSC

Président

(\*) : Calcul réalisé sur une pharmacie moyenne.

(\*\*) : 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.

**Cas 1 : Propriétaire de vos Murs, augmentez le CA de votre Pharmacie**

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

La **cession de vos Murs à** MURS PHARMA INVESTISSEMENT, se révèle un moyen efficace de financement d’un **projet d’extension** de votre Pharmacie (1) ou de **baisser vos couts de fonctionnement (2).**

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

**1) Augmentez le CA de votre Pharmacie:**

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

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

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Hypothèses** | Scénario  1 | Scénario  2 |  | **Résultats** |
| FDC Pharmacie additionnel | - | 300 |  | - rentabilité du Fonds de commerce  de 1 500K€ de CA : 16%/an |
| Murs | 300 |  |  | - rentabilité additionnelle de l’investissement de 300K€ : |
| Loyer/an des Murs | - | 24 |  | \* 11% pour la conservation des Murs, soit 6 K€/an actualisés |
| IS | 33% | 33% |  | \* 16% pour l’investissement en Fonds de commerce, soit 36 K€/an actualisés |
| Rentabilité Murs/ Pharmacie | 11% | 16% |  |  |
| Apport | 30% | 30% |  |  |
| Emprunt | 210 | 210 |  | La solution de cession de vos Murs à MURS PHARMA INVESTISSEMENT vous procure un **gain annuel, actualisé supplémentaire** de (36-6) **30 000 €/an** par rapport à la conservation de la propriété des Murs de votre Pharmacie. |
| Durée prêt (ans) | 15 | 15 |  |  |
| Taux intérêt | 4,50% | 4,50% |  | Ces chiffres de rentabilité sont obtenus en calculant |
| Amortissement (ans) | 25 | - |  | sur 15 ans les comptes d’exploitation et bilan des |
| IS | 33% | 33% |  | scénarii 1 et 2, et en actualisant leurs valeurs |
| Reval./an Murs/loyers | 2% | 2% |  | respectives. De cette valeur, découle la rentabilité - |
| Impôt sur plus-values | 40% | 40% |  | indiquée ci-dessus. |

Nous sommes à votre disposition pour valider avec vous l’ensemble de ces données.

**2) Baissez vos couts de fonctionnement annuel en remboursant 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.

Vous pouvez aussi **refinancer votre dette actuelle** tout en conservant, ou non, vos Murs.

**Cas 2 : Achetez une Pharmacie plus importante**

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

Pour un même montant investi (1 628 K€), vous avez le choix entre

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

- 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 (2)  et Location des Murs |
| Fondamental | Fonds de commerce : 1 328 | Fonds de commerce : 1 328 |
| Additionnel | Murs : 300 | Fonds de commerce : 300 |
| Total investi | 1 628 | 1 628 |

**Hypothèses retenues :**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Hypothèses** | Scénario  1 | Scénario  2 |  | **Résultats** |
| FDC Pharmacie additionnel | - | 300 |  | - rentabilité du Fonds de commerce  de 1 500K€ de CA : 16%/an |
| Murs | 300 |  |  | - rentabilité additionnelle de l’investissement de 300K€ : |
| Loyer/an des Murs | - | 24 |  | \* 11% pour la conservation des Murs, soit 6 K€/an actualisés |
| IS | 33% | 33% |  | \* 16% pour l’investissement en Fonds de commerce, soit 36 K€/an actualisés |
| Rentabilité Murs/ Pharmacie | 11% | 16% |  | La solution de cession de vos Murs à MURS PHARMA INVESTISSEMENT vous procure un **gain annuel, actualisé supplémentaire** de (36-6) **30 000 €/an**  par rapport à la conservation de la propriété des Murs de votre Pharmacie. |
| Apport | 30% | 30% |  |  |
| Emprunt | 210 | 210 |  |  |
| Durée prêt (ans) | 15 | 15 |  | Ces chiffres de rentabilité sont obtenus en calculant |
| Taux intérêt | 4,50% | 4,50% |  | sur 15 ans les comptes d’exploitation et bilan des scénarii  1 et 2, et en actualisant leurs valeurs respectives. |
| Amortissement (ans) | 25 | - |  | De cette valeur, découle la rentabilité indiquée ci-dessus - |
| IS | 33% | 33% |  | . |
| Reval./an Murs/loyers | 2% | 2% |  |  |
| Impôt sur plus-values | 40% | 40% |  |  |

Nous sommes à votre disposition pour valider avec vous l’ensemble de ces données.

**Cas 3 : Vendez votre Pharmacie plus facilement**

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

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 :

|  |
| --- |
|  |
| 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 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 représentant d’investisseurs et investisseurs

* **Jean Saint-Cricq :** 63 ans, HEC, Master GP 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 GP Dauphine, Informatique, Finance, Gestion de patrimoine.