MURS PHARMA INVESTISSEMENT

*La Foncière des Professionnels de la Santé Le Chesnay le 14 mars 2011*

3 Square Bugeaud

78150 – LE CHESNAY à Monsieur Dupont

 Pharmacie de l’Etoile

 38 rue de la République

 65000 - TARBES

Vous exploitez votre Pharmacie

Vous vendez votre Pharmacie

Vous achetez une Pharmacie (Fonds + Murs) ?

*MURS PHARMA INVESTISSEMENT, la Foncière des Professionnels de la Santé,*

Vous propose d’ACHETER LES MURS ET DE VOUS 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 l’outil de travail qu’est votre fonds de commerce de Pharmacie.

**1) Vous exploitez votre Pharmacie et êtes propriétaire de votre Officine**

La **cession de votre officine** se révèle un moyen efficace de financement de projet ou de désendettement. (\*).Un gain additionnel de 65 000€/an est réalisable (\*\*)

**2) Vous vendez votre Pharmacie**

La **cession de votre officine**, se révèle un moyen efficace de faciliter votre transaction en allégeant le prix de votre cession, accroissant ainsi le nombre d’acquéreurs potentiels. (\*)

**3) Vous achetez une Pharmacie**

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 pour accroitre votre rentabilité. Un gain additionnel de 65 000€/an est réalisable (\*\*)

Nous nous permettons, par ce courrier de vous recommander un montage juridique et financier simple et éprouvé, l’« **externalisation de l’immobilier professionnel** » qui vous permet de financer vos projets, faciliter votre vente de Pharmacie ou de dégager une rentabilité optimale pour les fonds que vous investissez personnellement (hors banque) et d’améliorer significativement votre revenu.

Nous nous tenons à votre disposition pour effectuer une étude chiffrée personnalisée de votre situation professionnelle. N’hésitez pas à nous contacter.

Très cordialement.

XXXXXXXXXX

Président

(\*) : 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

(\*\*) : Calcul réalisé sur une Pharmacie moyenne

**Cas 1 : exploitation en régime de croisière**

**L’opportunité de la location : n’investissez que dans votre métier**

La **cession de votre officine à** MURS PHARMA INVESTISSEMENT, se révèle un moyen efficace de financement de nouveau projet ou de désendettement.

**1) Financement de projet d’extension :**

La vente des Murs dégage des fonds permettant d’étendre l’activité de votre Pharmacie (Fonds de Commerce) et de générer chiffre d’affaire et résultat plus importants (scénario1).

Pour valider l’intérêt de cette solution, nous comparons le scénario 1, au scénario 2 (conservation des Murs) sur 15 ans avec en fin de période une revente de la Pharmacie et de ses Murs.

Ces calculs prennent en compte **l’ensemble des règles financières et fiscales** ; les montants sont en milliers d’€.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Investissement** | **Scénario 1** Location des Murs et réinvestissement  | **Scénario 2** Conservation des Murs  |
| Fondamental | Fonds de commerce : 1 500 | Fonds de commerce : 1 500 |
| Additionnel | Fonds de commerce : 300 | Murs (officine) : 300 |
|  Total : | 1 800 | 1 800 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Hypothèses pour les 2 scénarii** |   |  | **Résultats** |
| Extension Pharmacie ou Murs  | 300 |  | - rentabilité du Fonds de commerce  de 1 500K€ de CA : 16%/an  |
| Loyer/an | 24 |  | - rentabilité additionnelle de l’investissement de 300K€ : |
| IS | 33% |  | 16% pour l’investissement en Fonds de commerce, soit 80 K€/an actualisé |
| Rentabilité Pharmacie | 16% |  | TRI additionnel = 11% pour la conservation des Murs, soit 15 K€/an actualisé |
| Apport | 30% |  |   |
| Emprunt | 210 |  |   |
| Durée prêt (ans) | 15 |  | La solution de cession de votre officine à MURS PHARMA INVESTISSEMENT vous procure un gain annuel, actualisé supplémentaire de (80-15) 65 000 €/an par rapport à la conservation de la propriété des Murs de votre Pharmacie.  |
| Taux intérêt  | 4,50% |  |  |
| Amortissement (ans) | 25 |  |  |
| IS | 33% |  |  |
| Revalorisation Murs/an | 2% |  |   |
| I/+V | 40% |  |  |

**2) Désendettement**

En cédant vos Murs, vous obtenez le capital correspondant à la partie déjà remboursée et vous baissez, le cas échéant, votre charge d’emprunt. En contrepartie, vous louez les Murs à MURS PHARMA via un bail commercial 3/6/9 ans.

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

**Cas 2 : vente de Pharmacie**

**L’opportunité de la location : ne vendez que votre métier à votre confrère**

 La **cession de votre officine 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**

Il peut se décomposer comme ceci :

|  |
| --- |
|   |
| Pharmacie : 1 500 |
|  |
|  Murs (officine) : 300 |

Si vous cherchez un acquéreur prêt à emprunter la somme globale 1 800 K€ (1 500 + 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 1 500 K€ que 1 800 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 « Vous achetez une Pharmacie »).

**Fiscalité de l’opération**

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

Quand un bien cédé par l'entreprise a fait partie du patrimoine privé de l'entrepreneur, l'administration calcule la plus-value acquise par votre Pharmacie (Fonds + Murs). Elle est soumise au régime des plus-values des particuliers.

La plus-value nette à long terme est taxée à un taux forfaitaire de 19%+ 13,5% = 32,5%

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

**Cas 3 : achat de Pharmacie**

**L’opportunité de la location : n’investissez que dans votre métier**

Pour un même montant investi (**1 800K€**), vous avez le choix entre louer (scénario 1) ou emprunter pour acheter les Murs de votre Pharmacie (scénario 2).

Si vous louez, vous avez alors la possibilité d’acquérir une Pharmacie (Fonds de Commerce) plus importante générant ainsi un chiffre d’affaire plus grand.

Pour choisir la meilleure solution, nous comparons la rentabilité de ces deux opérations sur 15 ans, avec en fin de période, une revente totale de la Pharmacie et des Murs.

Ces calculs prennent en compte l’ensemble des règles financières et fiscales ; les montants sont en milliers d’€.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Investissement** | **Scénario 1** Location des Murs et réinvestissement  | **Scénario 2** Conservation des Murs  |
| Fondamental | Fonds de commerce : 1 500 | Pharmacie : 1 500 |
| Additionnel | Fonds de commerce : 300 | Murs (officine) : 300 |
|  Total  | 1 800 |  1 800 |

**Hypothèses retenues :**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Hypothèses retenues** |   |  | **Résultats**  |
| Extension Pharmacie ou Murs  | 300 |  | - rentabilité d’une Pharmacie de 1 500K€ de CA, **TRI** (taux de rentabilité interne) de 16%/an  |
| Loyer/an | 24 |  | - rentabilité additionnelle de l’investissement de 300K€ : |
| IS | 33% |  | TRI additionnel = 16% pour l’investissement en Pharmacie, soit 80 K€/an actualisé |
| Rentabilité Pharmacie | 16% |  | TRI additionnel = 11% pour la conservation des Murs, soit 15 K€/an actualisé |
| Apport | 30% |  |   |
| Emprunt | 210 |  | La solution de cession de votre officine à MURS PHARMA INVESTISSEMENT pour un réinvestissement (**scénario 1**) vous procure un **gain annuel, actualisé supplémentaire de 65 000 €/an** par rapport à la conservation de la propriété des Murs de votre Pharmacie (scénario 2). |
| Durée prêt (ans) | 15 |  |  |
| Taux int | 4,50% |  |  |
| Amortissement (ans) | 25 |  |  |
| IS | 33% |  |  |
| Revalorisation Murs/an | 2% |  |  |
| I/+V | 40% |  |  |