

Grandissez en externalisant les murs de votre Pharmacie

Destinataire :

Face à la réduction du nombre de pharmacies, les pharmacies à faibles marges sont les plus vulnérables. L'étude 2012 du cabinet KPMG, sur 448 Pharmacies représentatives, montre que les marges brutes sont de 2% supérieures pour les 25% plus grandes Pharmacies par rapport aux 25% plus petites.

MurSanté, la Foncière des Professionnels de la Santé, vous propose :

- D'acquérir, dès maintenant, une Pharmacie plus importante pour faire face à la concentration à venir,
- De consacrer la totalité de votre capacité d'investissement à votre fonds de commerce de Pharmacie. Le taux de rentabilité moyen des capitaux propres en Fonds de Commerce est de 18%, alors qu'il n'est de 11% en Murs de Pharmacie (*).

(*) : Calculs réalisés sur une pharmacie moyenne

Propriétaire de vos Murs (en direct, ou via une société, SCI) :

- Augmentez votre chiffre d'affaire, en restant sur place, ou en acquérant plus tôt que prévu une Pharmacie plus importante (bénéfice de l'opération jusqu'à 2% de marge brute supplémentaire),
- Financer efficacement votre projet de croissance, grâce à la cession de vos murs,
- Gagnez 15 000 à 25 000€/an supplémentaires, selon votre dette actuelle (*),
- Réduisez votre dette bancaire en locataire des murs.

Achetez une Pharmacie plus importante pour un même apport : 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 accroître la rentabilité. Un gain additionnel de 15 000 à 20 000€/an est réalisable (*).

Vendez votre Pharmacie plus facilement : La cession de vos murs à **MurSanté**, se révèle un moyen efficace de faciliter la vente de votre pharmacie en allégeant le prix de la cession, intéressant ainsi un plus grand nombre d'acquéreurs potentiels et en augmentant la rentabilité de l'acquisition faite par votre confrère.

Choisissez de vous faire accompagner et de découvrir un montage juridique et financier simple et éprouvé : L'externalisation de votre immobilier professionnel tout en améliorant significativement votre revenu.

Appelez dès maintenant le **06 11 11 10 03** pour bénéficier des conseils gratuits et personnalisés d'un expert de l'externalisation de l'immobilier professionnel.

Vous pouvez aussi faire votre demande de **pré-analyse gratuite** sur notre site www.mursanté.fr ou envoyer votre demande par mail contact@mursante.fr ou retourner votre coupon-réponse au dos.

Nous vous souhaitons beaucoup de succès

Olivier LAMBOTTE
Président Directeur Général

Propriétaire de vos murs

Augmentez le CA de votre Pharmacie, réduisez vos besoins de cash

La cession de vos murs à **MurSanté**, se révèle un moyen de financer un **projet de modernisation/extension** de votre Pharmacie ou de baisser vos besoins de cash. En contrepartie, vous devenez locataires des murs via un bail commercial 3/6/9 ans.

Augmentez le CA et les résultats de votre Pharmacie : La vente des murs dégage des fonds permet **d'accroître votre activité**, de générer chiffre d'affaires et résultats plus importants et de disposer éventuellement de liquidités supplémentaires.

Les calculs et l'expérience montrent que :

- La rentabilité des capitaux propres investis dans un **fonds de commerce de pharmacie** moyen est de 18% par an compte tenu du levier possible (endettement),
- La rentabilité des capitaux propres investis dans des **murs** n'est que de 11%/an compte tenu d'un levier identique.

Donc, si les murs que vous possédez vous permettent de "**dégager**" **120 k€** de capitaux propres après remboursement de dette, vous pouvez les placer dans votre fonds de commerce avec levier financier.

Amélioration de votre gain annuel moyen d'environ 22 000 €

	Capitaux Propres	TRI Cap. Propres	Nbre années	Valeur finale	Plus Value	Tx impot/PV	Plus Value nette K€
FDC	120	18%	15	1437	1317	40%	790
Murs	120	11%	15	574	454	40%	272
				Gain total (FDC- Murs)			518
				Actualisation à 3% de ce gain			332
				Gain annuel moyen pendant 15 ans			22,1

TRI : Taux de Rentabilité Interne

Réduisez vos besoins de cash en louant vos Murs : En cédant vos murs, vous obtenez le capital correspondant à la partie déjà remboursée de votre dette et vous réduisez vos **besoins de cash annuels**. Le capital ainsi obtenu par cette vente peut être réinvesti, ou non, dans le projet de votre choix.

Avec la location, investissez sur votre métier !

Achetez une Pharmacie plus importante

Renforcez rentabilité et pérennité de votre Activité

Pour un même apport de 488 K€ et montant investi de 1 628 K€, vous avez deux options :

- Emprunter 1 140 K€ pour acquérir un fonds de commerce de 1 328 K€ et en achetant les murs de votre Pharmacie pour 300 K€, cas le plus fréquent,
- Emprunter 1 140 K€ pour acquérir un **fonds de commerce plus important** (1 328 + 300 K€) en **devenant locataire des murs** ; vous générez ainsi un chiffre d'affaire et un résultat plus grands.

Les options 1 et 2 sur 15 ans prennent en compte l'ensemble des règles financières et fiscales

Investissement	Option 1 Investissement en FDC (1) et Acquisition des Murs	Option 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

Les montants sont en milliers d'€

Différence de gain annualisé et actualisé à 3 % par an

	Capitaux Propres	TRI Cap. Propres	Nbre années	Valeur finale	Plus Value	Tx impot/PV	Plus Value nette K€
FDC	90	18%	15	1080	990	40%	594
Murs	90	11%	15	430	340	40%	204
				Gain total (FDC- Murs)			390
				Actualisation à 3% de ce gain			250
				Gain annuel moyen pendant 15 ans			16,7

TRI : Taux de Rentabilité Interne

Conclusion : Le seul fait de **concentrer** toute votre capacité d'investissement **sur votre fonds de commerce** en l'excluant les murs (*et ainsi gagner en chiffre d'affaires, rentabilité et valorisation*) vous permet de **gagner** environ 16,7K€/an sur la période.

**Amoureux de votre métier,
ne laissez pas passer cette opportunité !**

Vendez votre Pharmacie plus facilement

Ne vendez que votre Fonds de Commerce à votre confrère

La cession de vos murs à **MurSanté**, est 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

Décomposition du prix : Fonds de Commerce de 1 328 K€ + Murs de 300 K€

Si vous cherchez un acquéreur prêt à investir la somme globale 1 628 K€ (1 328 + 300), vous aurez un nombre plus restreint de candidats potentiels car la somme globale sera plus élevée (il y a plus de candidats prêts à investir 1 328 K€ que 1 628 K€).

De plus, la rentabilité globale d'une opération ne portant que sur l'acquisition du fonds de commerce (hors murs pour 1 328 K€) est supérieure à celle comprenant fonds de commerce et murs. Votre successeur présentera un dossier plus attrayant à sa banque.

Qui sommes-nous ?

Des représentants d'investisseurs et investisseurs nous-mêmes :

- **Olivier Lambotte** : 56 ans, Licence Economie, Maîtrise de gestion, Master Finance Gestion Patrimoine Université Paris IX Dauphine, Gestion de portefeuilles boursiers, Finance, Fusion Acquisition.
- **Gérard Hardy** : 63 ans, marchand de biens et agent immobilier spécialisé en immobilier d'entreprises.

Coupon Réponse

Nom :

Prénom :

Adresse :

Code Postale

Tél :

Mobile :

E-mail :

Je souhaite :

- Etre rappelé
- Un premier rendez-vous sans engagement
- Une pré-analyse personnalisée gratuite

A retourner : MurSanté - GFP - 3 Allée Claude Monet – 92300 Levallois Perret