Teaser rabatteurs version finale

Messieurs,

Nous représentons un groupe d’investisseurs en « murs de boutique ».

Nous montons actuellement une Société Foncière spécialisée dans les «Murs de Pharmacies».

Compte tenu de votre position et implication dans les transactions en fonds de commerce de pharmacies, nous vous proposons **d’entrer en partenariat** dans ce projet, à des conditions rémunératrices pour vous, à débattre.

Nous vous proposons de vous rencontrer sur ce sujet.

Si cette proposition retient votre attention, n’hésitez pas à nous contacter afin de convenir d’un RDV.

Très cordialement.

Evelyne Revellat.

Chef de projet.

**RESUME DE DIRECTION**

**1, Proposition :**

* Nous proposons à des cabinets d’intermédiation en Pharmacies de participer à l’activité d’une Société Foncière spécialisée dans les Murs de Pharmacies en concluant avec elle  un contrat d’apport d’affaires

**2, Intérêt pour le cabinet apporteur d’affaires :**

* Facilitation des transactions sur officines par offre, au  pharmacien acheteur, de financement à 100% des murs (externalisation des murs de l’officine)
* Capacité pour  les cabinets d’intermédiation de négocier en contrepartie une exclusivité du vendeur et/ou de l’acheteur de l’officine
* Rémunération versée par la Société Foncière aux cabinets en contrepartie de l’apport des murs

**3, Marché des transactions sur murs de pharmacies :**

* Nombre de transactions de fonds et murs par an : 1200 sur un « stock » de 22.600 pharmacies d’officine en France.
* Les professionnels estiment qu’environ 30% des 1200 transactions annuelles peuvent faire l’objet d’une dissociation transactionnelle « fonds/murs ».
* Cette « externalisation » de l’immobilier est classiquement motivée par la recherche de financements alternatifs au financement bancaire, particulièrement aujourd’hui en raison de l’augmentation des apports personnels demandés aux pharmaciens acheteurs (35%).

**4, Paramètres d’une Transaction moyenne d’une pharmacie d’officine en France :**

* Montant moyen de la transaction sur fonds de commerce : 1.550K€ (soit 86% du CA TTC moyen)
* Montant moyen de la transaction sur murs : 250 K€ (nous visons 300K€/dossier)

**5, Paramètres opérationnels de l’opération proposée :**

Voici le programme d’acquisition de Murs de Pharmacies de la première unité en cours de démarrage.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Gestion du parc** | **2012** | **2013** | **2014** | **2015** | **2016** | **2017** | **2018** |
| Portefeuille début de période | 0 | 0 | 20 | 35 | 47 | 51 | 55 |
| Achats période |  | 20 | 15 | 17 | 9 | 9 |  |
| Ventes période |  | 0 | 0 | -5 | -5 | -5 | -5 |
| Portefeuille fin de période | 0 | 20 | 35 | 47 | 51 | 55 | 50 |

Année fiscale : juillet à juillet

Février 2012