



# La Foncière Murs-Pharma



## Le projet

### Résumé de Direction

1. Nous proposons à quelques investisseurs de participer à la création de la Foncière Murs Pharma, spécialisée dans l'acquisition et la gestion de murs de pharmacies.
2. Au confluent de 3 métiers : la pharmacie, l'immobilier et la Fusacq, ce projet s'inscrit dans la vague de l'externalisation de l'immobilier d'entreprise à fins de financement.
3. Pharmacies : 22 500 murs, 1 200 vendus/an, locataires fiables, DCP<0,6%
4. Immobilier d'entreprise : rdt/risque = 7/9 contre 10/27 sur le CAC.
5. Capitaux propres du projet : 5 M€ répartis en « tickets » de 200K€ chacun.
6. TRI cinq ans : 10,7%/an



## L'immobilier d'entreprise

### *La Foncière Murs-Pharma*



# Les murs de boutiques

source: IEIF

SCPI	Groupe	Rendement 2010	Performance	TRI 10 ans
		(Sur la base du prix acquéreur)	globale	(Prix acquéreur)
ACTIPIERRE EUROPE*	Ciloger	5,00%	5,00%	NC
CIFOCOMA 4*	UFFI	4,88%	4,88%	NC
PLACEMENT CILOGER 3	Ciloger	NC	NC	NC
ACTIPIERRE 1	Ciloger	5,27%	10,24%	16,94%
ACTIPIERRE 2	Ciloger	5,59%	33,25%	14,72%
FONCIA PIERRE RENDEMENT*	Foncia	5,96%	8,53%	14,40%
CIFOCOMA*	Sofidy SA	7,16%	47,35%	13,41%
BUROBOUTIC*	Fiducial	5,89%	15,25%	12,45%
ACTIPIERRE 3*	Ciloger	5,41%	14,35%	11,44%
CIFOCOMA 3*	UFFI	5,79%	8,17%	11,22%
CIFOCOMA 2	Sofidy SA	7,25%	35,87%	10,89%
FONCIERE REMUSAT	Cabinet Voisin	6,87%	18,43%	10,23%
BTP IMMOBILIER	UFFI	5,71%	6,79%	9,97%
IMMORENTE	Sofidy SA	5,60%	5,60%	9,75%
NOVAPIERRE 1	Paref	5,56%	8,00%	8,92%
FICOMA	UFFI	5,19%	5,65%	8,66%
MULTICOMMERCE*	UFG-LFP	4,35%	4,35%	8,37%



## La pharmacie d'officine

### *La Foncière Murs-Pharma*



## Pharmacies d'officine – chiffres clés

Nombre :	22 500
Habitants/pharmacie :	3 000 avec numerus clausus
Principe :	«une pharmacie/un pharmacien»
Ordonnances/jour/pharmacie :	100
CA moyen :	1500 K€/an
La plus grosse :	> 35M€ (invendable !)
Personnel :	titulaire + 1 pharmacien/M€
MB :	27 à 30% CA
EBE :	13% CA
Licence d'exploitation :	attachée au bail
Prix du fonds de commerce :	0.86 CA TTC
Prix Fonds commerce/murs :	>3
Nombre transactions/an :	1 200 en croissance
Ecarts à la moyenne :	faibles



## Une pharmacie et ses murs

<b>EXPLOITATION</b>	<b>A1</b>
CA	1500.0
MB	427.5
MB%CA	28.5%
location murs	22.0
AACE	60.0
Rémunérations	75.0
Dtation Générale	75.0
IT	5.0
Autres	5.0
Amortissemet	10.0
<b>EBIT</b>	<b>175.5</b>
<b>EBIT%CA</b>	<b>11.7%</b>
FFI	-50.0
IS	-37.7
RN	87.9
RN%CA	5.9%

<b>BILANS</b>	<b>A1</b>
Cap propres	587.9
Dette financière	900.0
Fournisseurs	129.3
Autres	0.0
Fonds	1300.0
Corpo	100.0
Immob fi	12.0
stocks	117.5
Clients	36.2
Autres	0.0
<b>Cash</b>	<b>51.4</b>
Total bilan	1617.1
Check	0.0
<b>BFR</b>	<b>A1</b>
stocks	117.5
clients	36.2
fournisseurs	129.3
<b>total</b>	<b>24.4</b>
<b>Delta BFR</b>	<b>-74.4</b>
jours stocks	40.0
jours clients	8.0
jours fournisseurs	40.0
BFR % CA	1.6%
TVA	10%

### Paramètres moyens des murs

Superficie : 100m<sup>2</sup>

Prix : 1000 à 3000€/m<sup>2</sup>

Prix FC/Murs > 3

Taux de cap : 8 à 10%

Bail : 3/6/9 +

Bail « accroché » à la licence d'exploitation



## Avantages compétitifs

### *La Foncière Murs-Pharma*



## Au confluent de 3 métiers

*Immobilier*

*Pharmacie  
d'officine*

MURS PHARMA

*Fusions  
Acquisitions*



## Une niche

1. Les pharmacies ne représentent que 5% des commerces de détail en France.
2. Sur 1 200 transactions sur fonds de commerce pharmacies par an, nous estimons qu'environ 30% (=360) feraient l'objet ou pourraient faire l'objet de **dissociation** entre murs et fonds de commerce.
3. Prendre 2 à 5 % de ces transactions pour construire un parc d'une soixantaine de murs en 5 ans est raisonnable mais demande toutefois :  
un équipe dédiée et professionnelle de la pharmacie et de l'immobilier,  
associée à un réseau commercial en pharmacies



## Un investissement «inoxydable»

Hypothèses d'évolution de l'économie	Conséquences
Déflation, baisse de l'immobilier	croissance du commerce de la santé maintenue ,inertie du bail et pas de rotation de locataires => Assurance du rendement locatif
Inflation, hausse de l'immobilier	la pierre et les loyers augmentent
Stagflation (stagnation activité + Inflation des actifs)	la pierre suit l'augmentation des prix des actifs, les loyers suivent la pierre

Comme pour tout commerce, la localisation et le gestionnaire sont les 2 éléments clefs : nous sommes bien placés pour les choisir.

Nous pouvons sécuriser la vente du bien en accordant une option d'achat ou promesse de vente au locataire lors de la prise de bail.

Evolution probable : baisse du nombre de murs de pharmacies par concentration sur les meilleurs emplacements qui, du coup, feront l'objet d'une forte demande... et nous sommes en position de choisir...

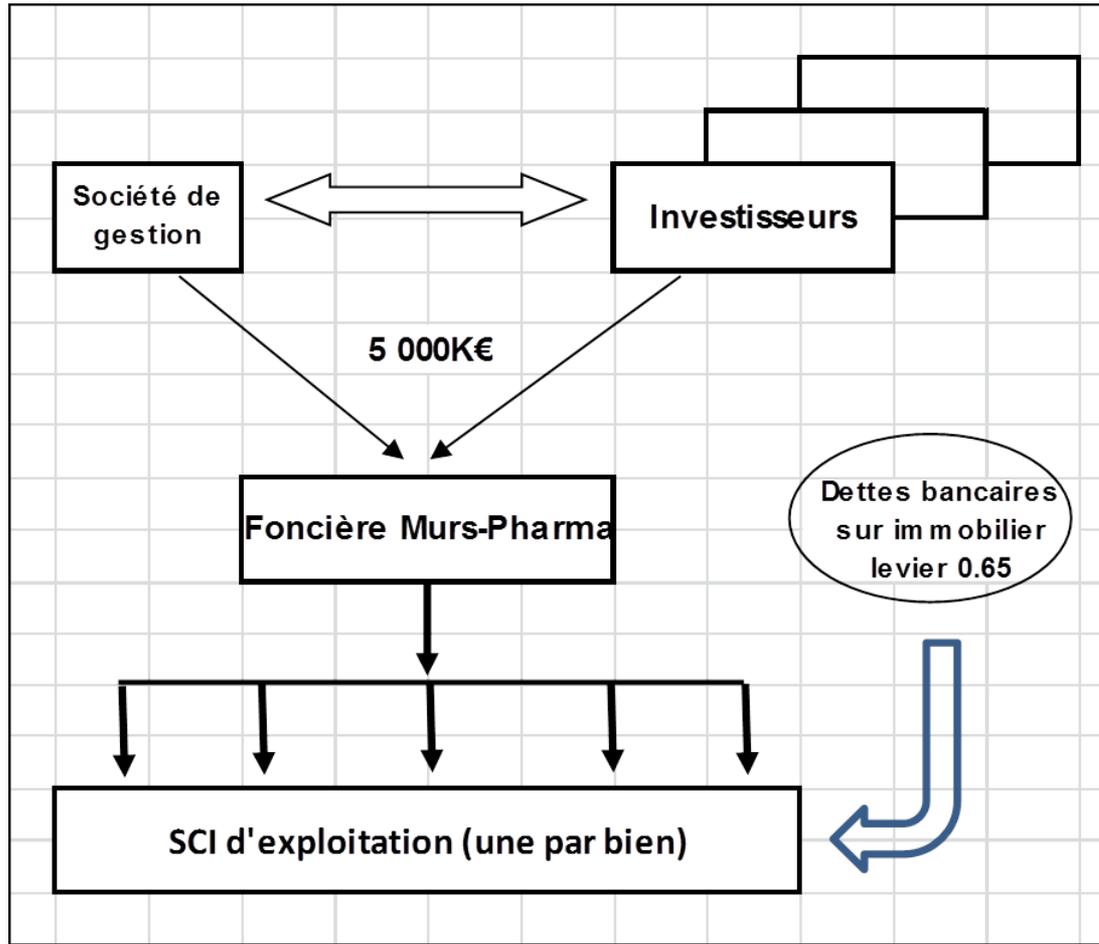


## Montage et Equipe

### *La Foncière Murs-Pharma*



## Le Montage





## L'Equipe (société de gestion)

**Jean Saint-Cricq** : 63 ans, HEC, Master GP Dauphine, chef d'entreprise, 30 ans de Fusacq 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, carte d'agent Immobilier et séquestre

**Olivier Lambotte** : 56 ans, Licence Economie, Maitrise de gestion, Master GP Dauphine, Gestionnaire Patrimoine.



# Business Plan

## *La Foncière Murs-Pharma*



## Hypothèses de base du BP

Gestion du parc	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
DP	0	0	20	35	47	51	55
+		20	15	17	9	9	
-		0	0	-5	-5	-5	-5
FP	0	20	35	47	51	55	50
Moy Période		10	28	41	49	53	53
Valeur marché murs		300	305	309	314	318	323
Prix achat murs TTC		336	341	346	351	357	362

Prix achat moy murs	300
Loyer (taux de cap)	8,0%
Frais acquisition	12%
=+value de revente	25,0%
Inflation murs	1,5%
Capitaux propres	5000

Frais de gestion	15	10%
Amortissement	2%	
Frais fi	4,50%	
Taux IS	15%	
Inflation loyer	1,5%	
Dettes/valo mur	0,65	



## Comptes 5 ans

<b>MURS-PHARMA</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Nbre acquisitions		20	15	17	9	9	0
Nbre ventes		0	0	-5	-5	-5	-5
Parc fin d'année		20	35	47	51	55	50
Prix marché moyen		300	305	309	314	318	323

<b>Exploitation</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Loyers		244	690	1060	1305	1454	1484
EBIT		136	414	593	751	851	876
MBA		99	477	898	942	1016	993
RN		32	289	614	598	638	613

<b>Bilans comptable</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Immobilisations	0	6653	11581	15682	16999	18331	16451
Dispo	5000	2715	821	52	74	24	1013
Capropres	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000
Defi	0	4368	7402	10733	12073	13355	12464
total	5000	9368	12402	15733	17073	18355	17464



## Rentabilité actionnaires

Rentabilité	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Cash out	-5000	0	0	0	0	0	0
Cash in	0	32	289	614	598	638	5564
Flux	-5000	32	289	614	598	638	5564
<b>TRI 5ans</b>	<b>10,7%</b>						

### Remarque :

Cette rentabilité prend en compte une inflation de 1,5%/an sur les murs et les loyers et une stabilité de la valeur réelle des murs.



**Merci de votre attention...**

***La Foncière Murs-Pharma***