

Juillet 2020

Interfimo

PARTENAIRE ET FINANCIER DES PROFESSIONS LIBÉRALES

**PRIX & VALEURS
DES PHARMACIES**

Editorial

Dans le contexte de crise sanitaire inédite qui affecte profondément l'économie de notre pays, la Pharmacie, fortement mobilisée contre le COVID-19, résiste. L'impact du confinement aura été différent selon l'implantation et la taille des officines. La reprise de l'activité se fait de manière progressive, plus rapidement pour les officines de proximité, avec dans tous les cas une confiance du public encore renforcée à l'égard de la profession.

Dans cette situation, le marché sera sans doute attentiste, mais les fondamentaux observés en 2019 restent sains. Le marché des transactions d'officines (ventes et associations) a été marqué l'an dernier par :

- ▶ Une légère baisse en nombre d'opérations, les acquisitions de parts de pharmacie étant en progression alors que les cessions de fonds diminuent à nouveau ;**
- ▶ Un chiffre d'affaires en progression, une augmentation de la marge en valeur, un EBE stable ;**

... / ...

Editorial (suite)

- ▶ Des prix moyens de cession, tant en multiple de l'EBE qu'en pourcentage du chiffre d'affaires relativement étales, tendance observée depuis 5 ans ;
- ▶ Une stabilité moyenne des prix qui masque toujours de fortes disparités. Ces dispersions s'amplifient, mettant en évidence le caractère déterminant de la taille de l'officine et de son emplacement.

Arnaud LOUBIER
Président du Directoire d'Interfimo

Remerciements

Interfimo remercie les instances professionnelles et les conseils spécialisés qui lui ont communiqué les données nécessaires à la réalisation de cette étude, notamment : l'Ordre National des Pharmaciens, la Caisse d'Assurance Vieillesse des Pharmaciens, la société EMC, les cabinets Aubert, Codex, Cohésio, C2C Pharma, Différence Santé, EXCO Valliance, Fiduciaire Richard & Associés, Fiducial, Fiteco, Flandre Comptabilité Conseil, FLG Caducial, GVGM, Hygie Conseils, JTM Expert, KPMG, Le Roux, LLA Experts Comptables, Normeco, Quercy, Révigestion, Sapec, SEC Burette.

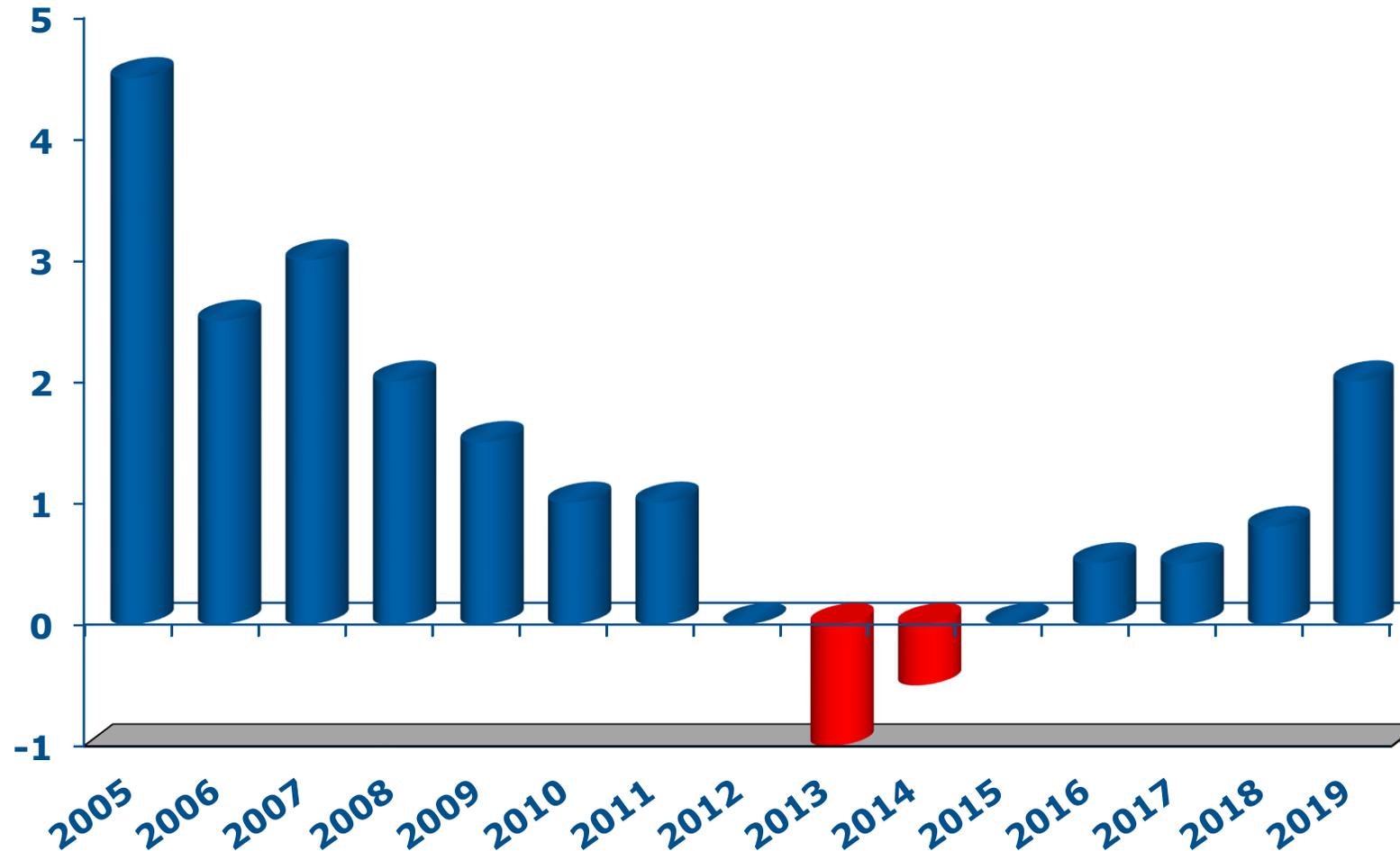
Prix et valeurs des pharmacies – juillet 2020

- 1. Environnement**
- 2. Animation du marché**
- 3. Prix de cession**
- 4. Pharmequity**

Prix et valeurs des pharmacies – juillet 2020

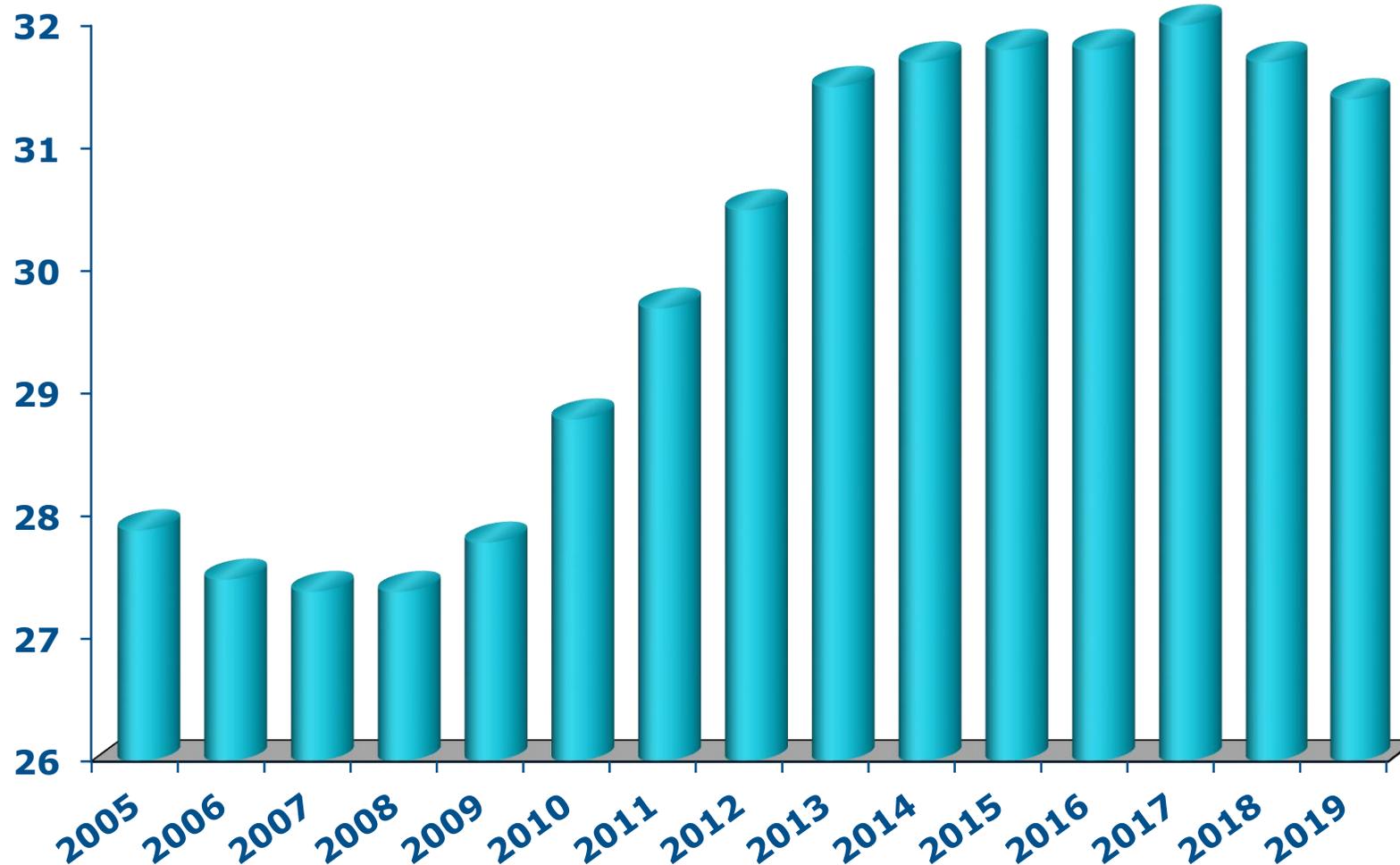
- 1. Environnement**
2. Animation du marché
3. Prix de cession
4. Pharmequity

Evolution du Chiffre d'Affaires H.T.



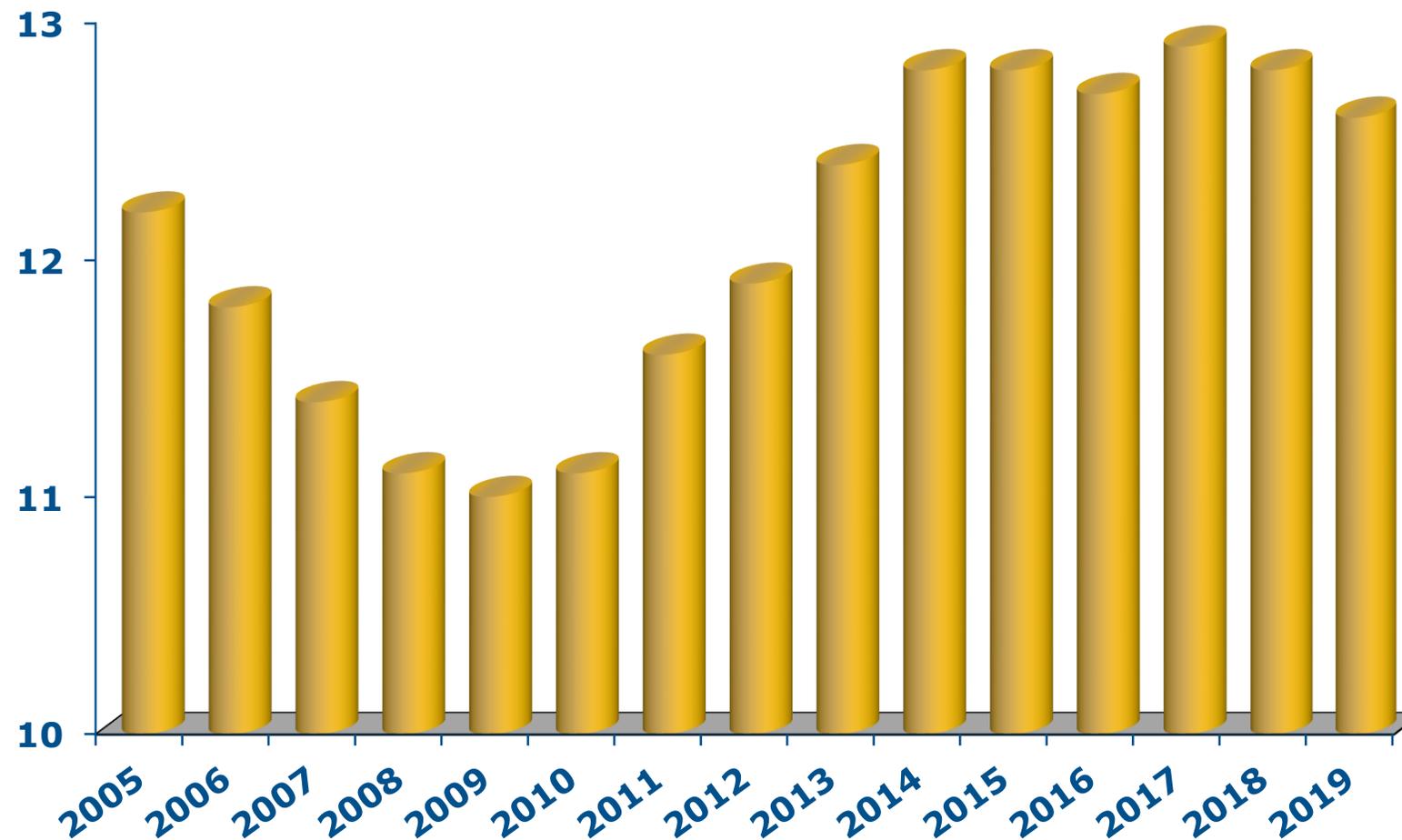
- L'année 2019 est marquée par une progression du chiffre d'affaires plus importante que les années précédentes (+2% environ).

Evolution du taux de Marge Brute globale (prestations de services comprises)



► Le taux de marge brute globale diminue en 2019 comme en 2018.

Evolution du taux d'Excédent Brut d'Exploitation

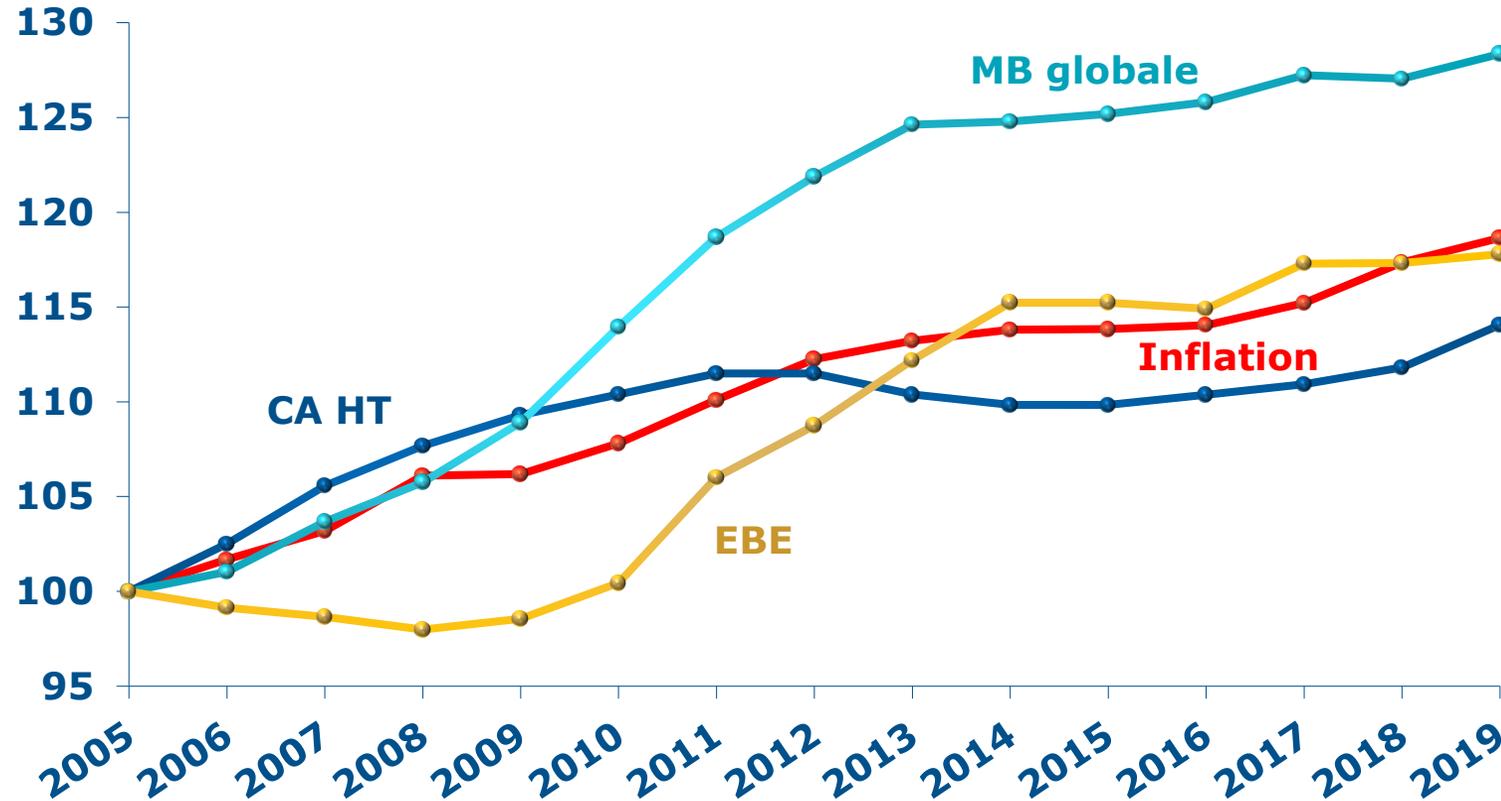


- En 2019, le taux d'excédent brut d'exploitation suit la baisse du taux de marge avec la progression des frais généraux et des frais de personnel.

Evolution comparée en valeur

Chiffre d'Affaires H.T. / Marge Brute globale / Excédent brut d'Exploitation

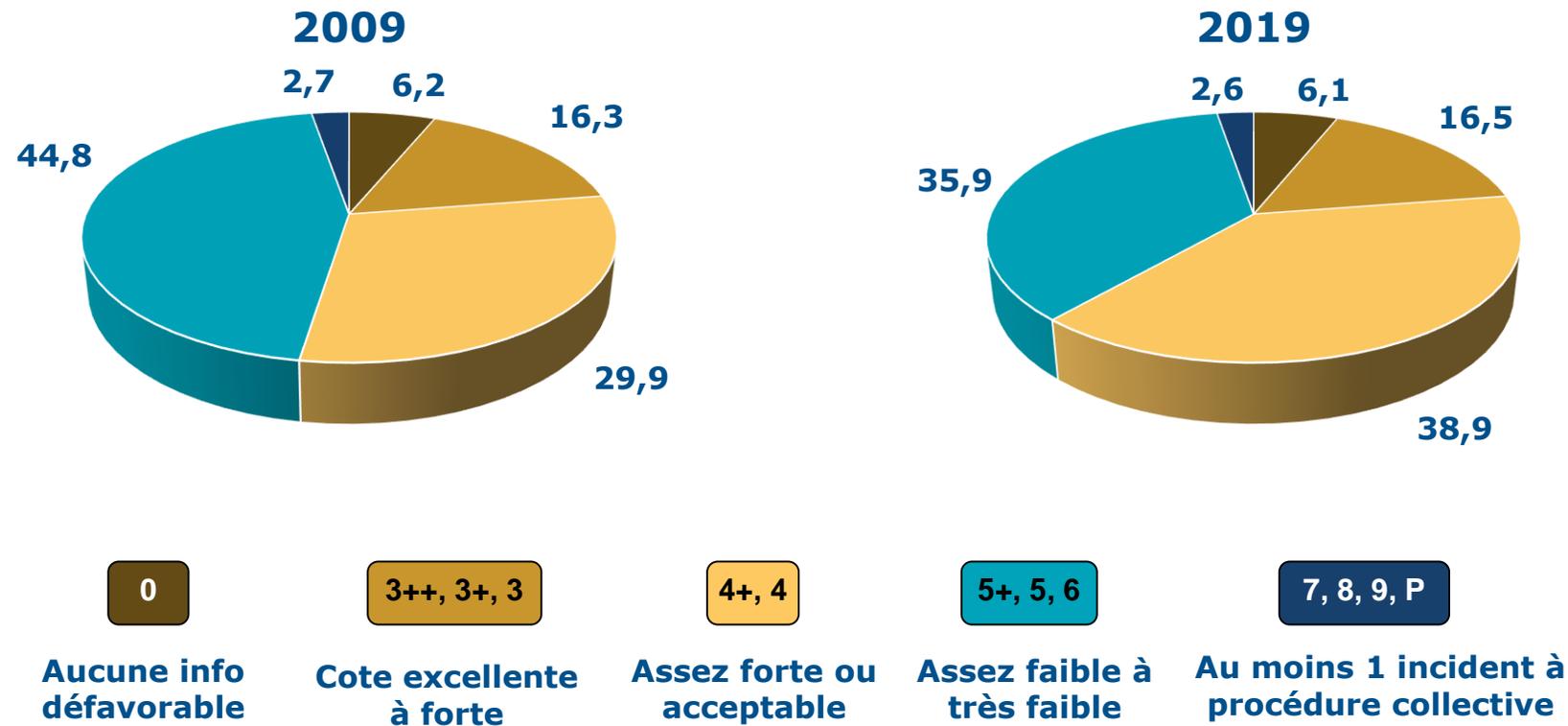
Base 100 en 2005



- En 2019, la progression du CA s'accompagne d'une augmentation de la MB globale en valeur et d'une stagnation de l'EBE.

Evolution de la cotation Banque de France des pharmacies

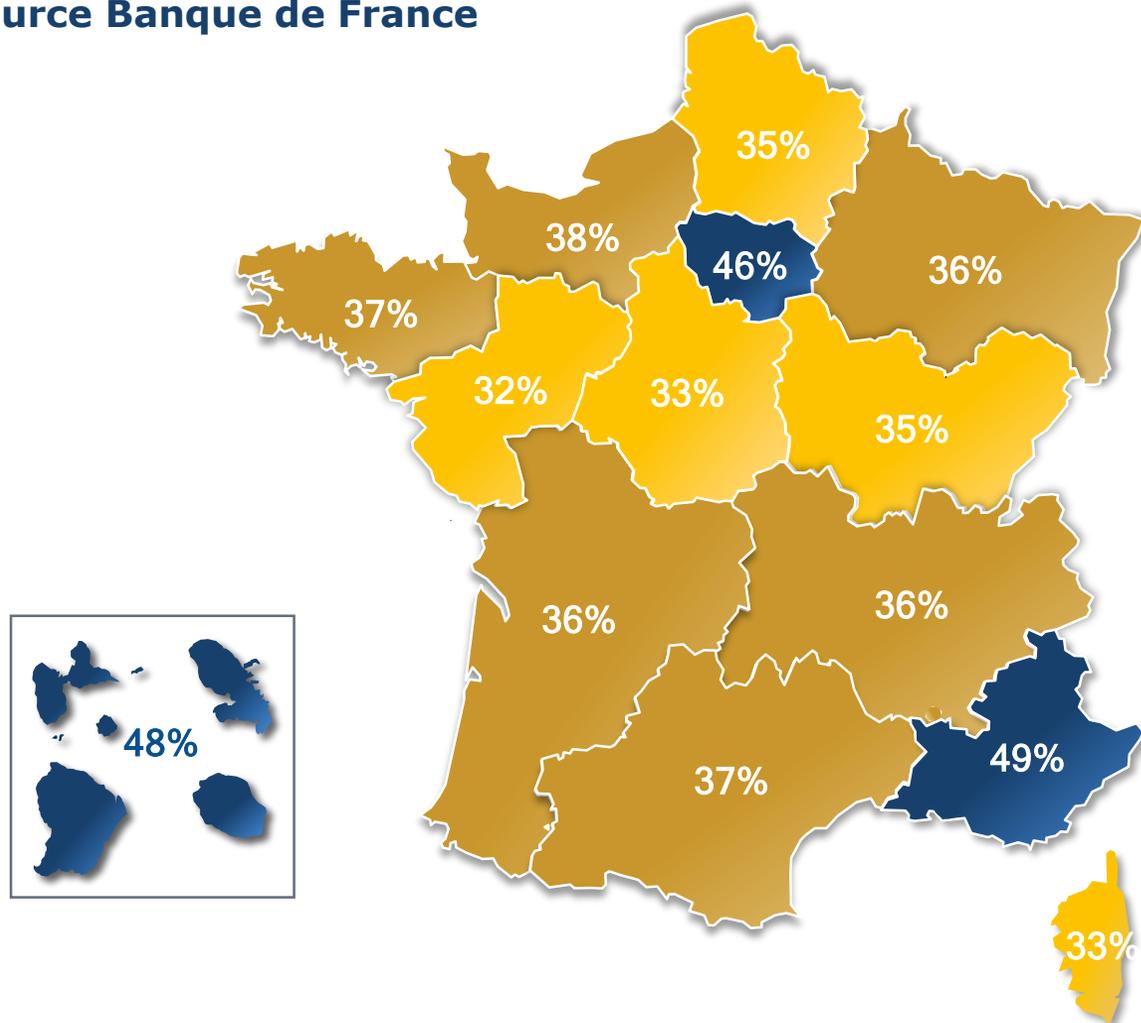
Source Banque de France



- Amélioration de la santé des officines entre 2009 et 2019 : 61% de cotes positives en 2019 vs 52% en 2009, étant rappelé qu'un certain nombre de pharmacies ont disparu des statistiques.

Cotations régionales BDF de 5+ à P

Source Banque de France



Moyenne France 2019 : 39%

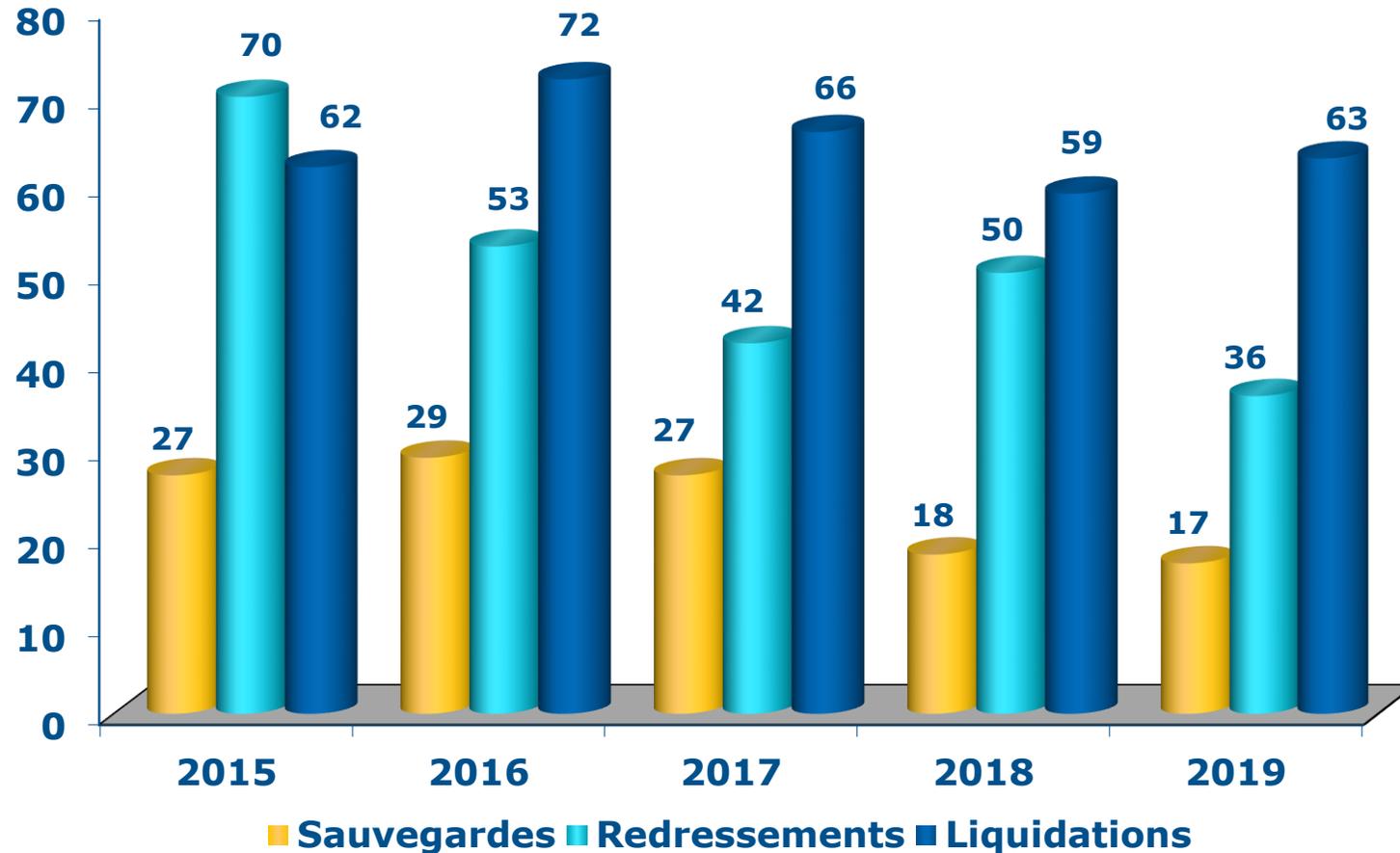
(Rappel 2018 : 40%)

- moins de 36%
- de 36% à 42%
- 43% et plus

- En IDF, en PACA et dans les DOM, près de la moitié des pharmacies ont une notation dégradée.

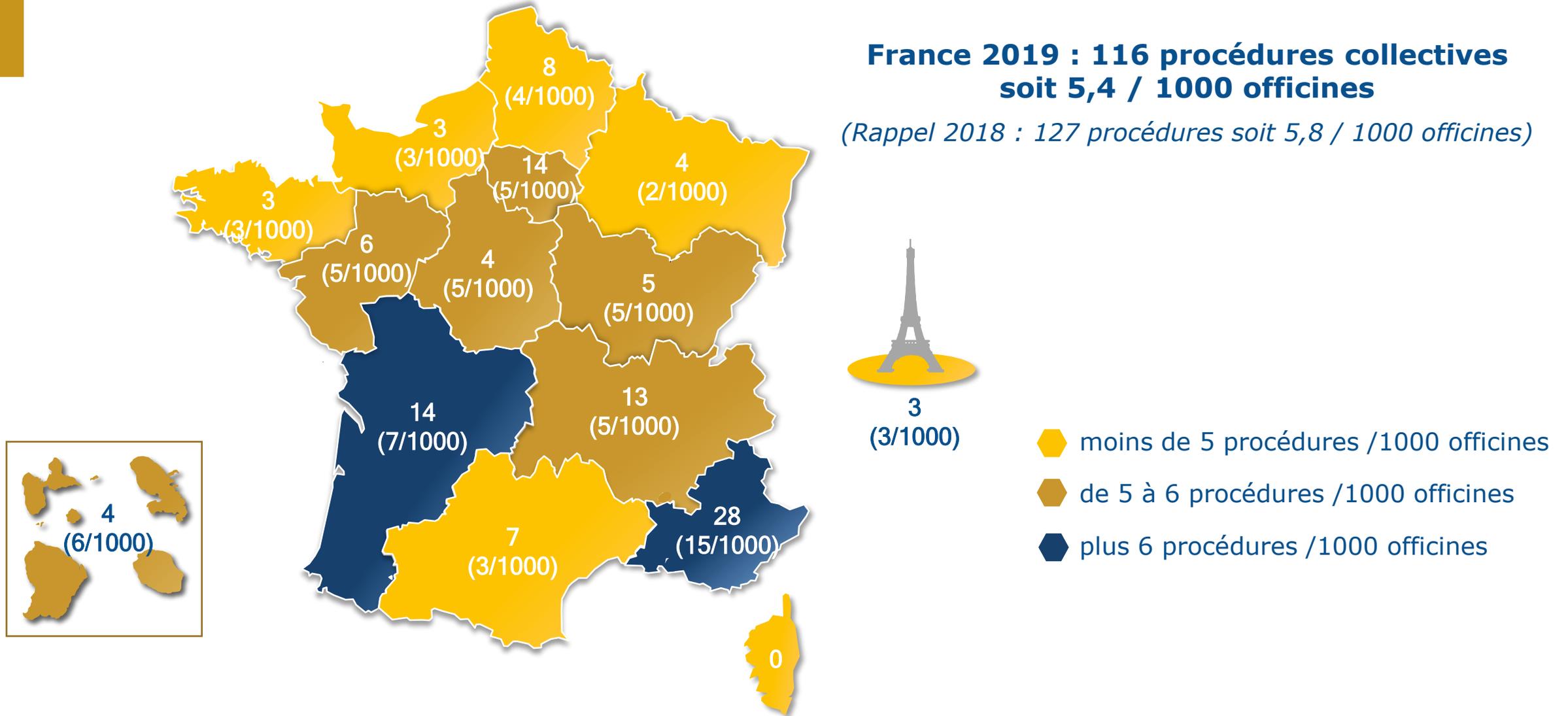
Ouvertures de procédures collectives

nombre



- Taux de défaillance des pharmacies : 5/1000 vs 12/1000 pour l'ensemble des entreprises françaises

Ouvertures de procédures collectives par région



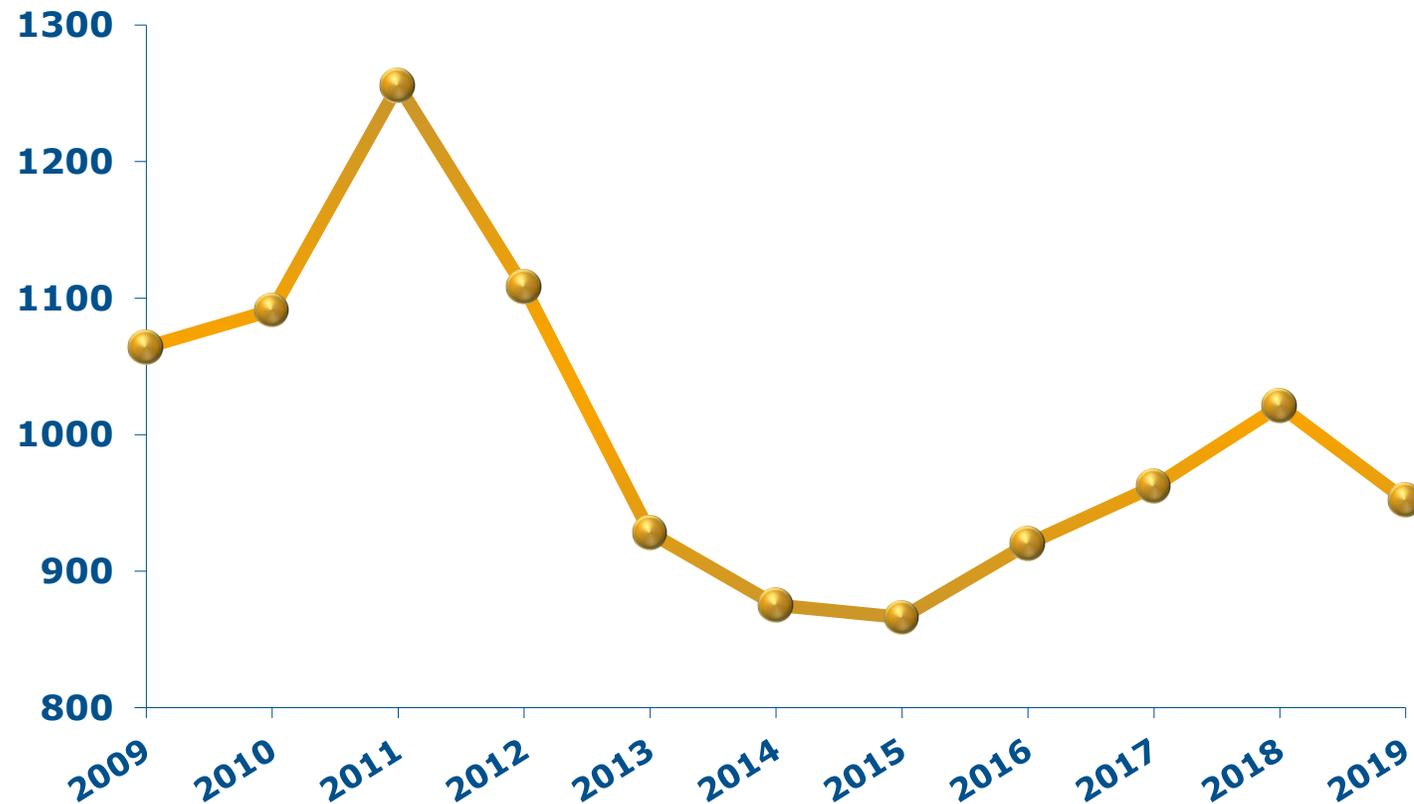
► En 2019, PACA et la Nouvelle-Aquitaine présentent un taux de défaillance supérieur à la moyenne.

Prix et valeurs des pharmacies – juillet 2020

1. Environnement
2. Animation du marché
3. Prix de cession
4. Pharmequity

Nombre de mutations

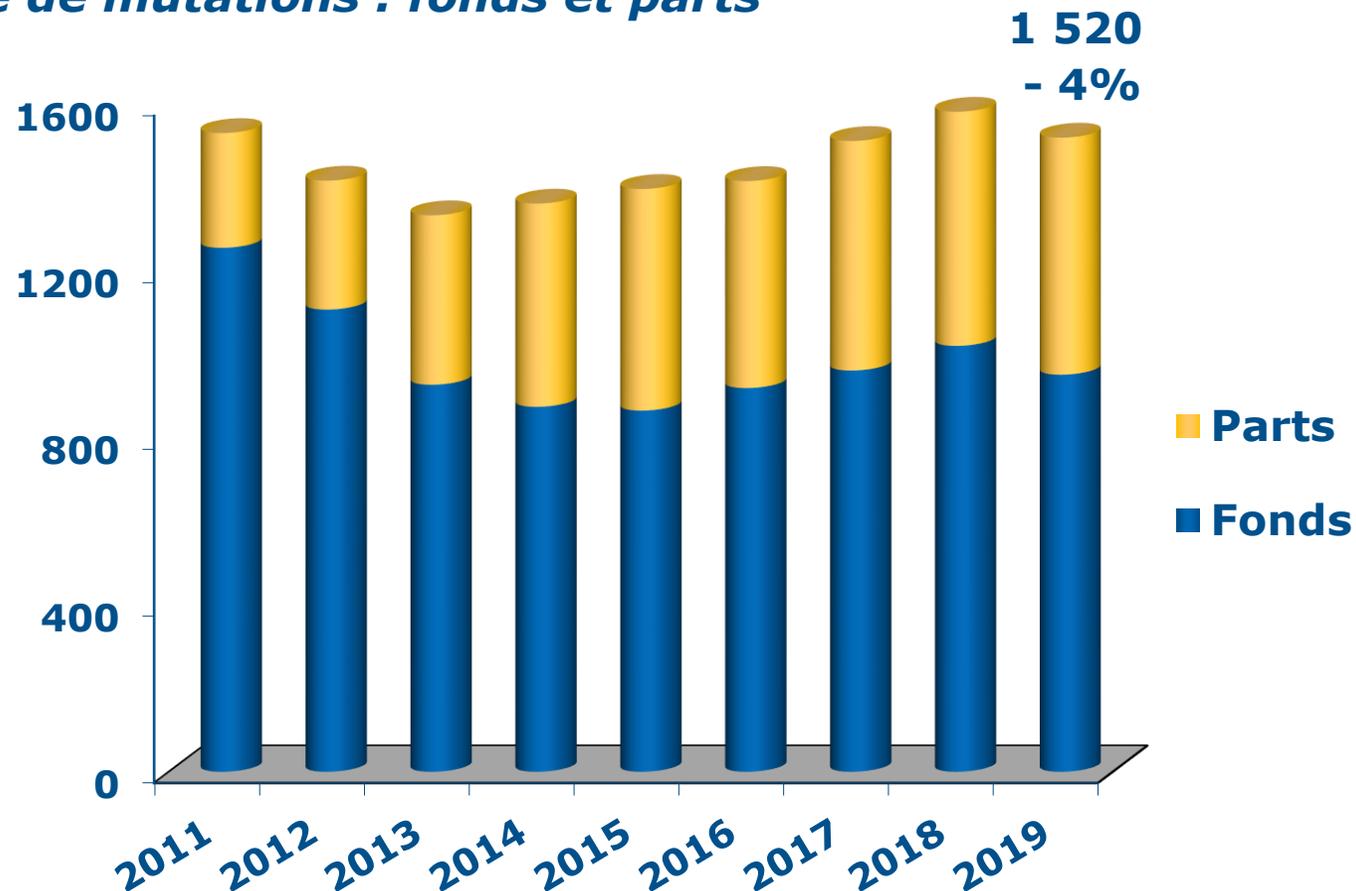
Nombre de cessions de fonds ou apports en société



- Après 3 années de progression, le marché des cessions de fonds est en repli en 2019 (-7%).

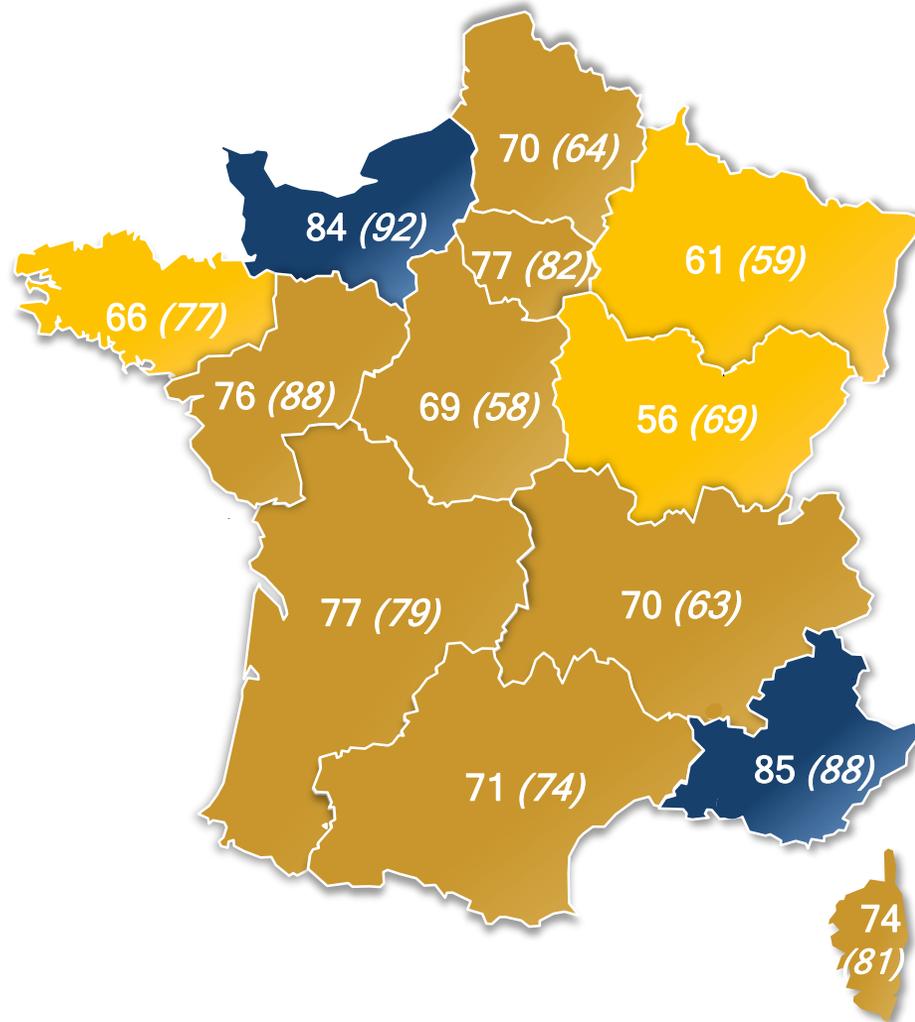
Nombre de mutations

Nombre de mutations : fonds et parts



- En comptabilisant les ventes de parts – en légère progression en 2019 – 1520 mutations ont été enregistrées (soit -4%).

Mobilité des pharmaciens



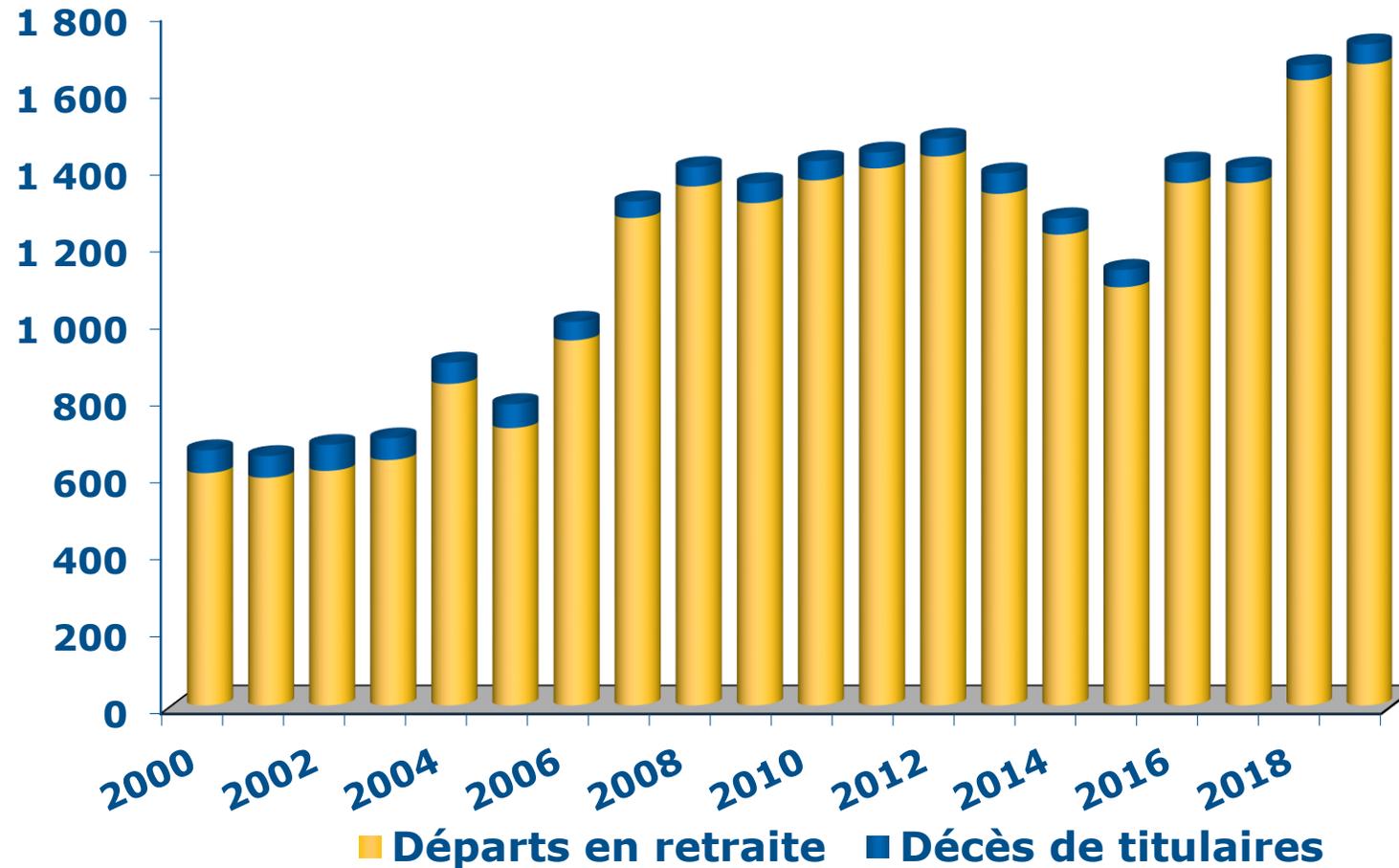
Moyenne France 2019 :
73 mutations (fonds + parts) / 1 000 officines
(Rappel 2018 : 75 mutations / 1 000 officines)

-  moins de 68 mutations / 1000 officines
-  de 68 à 78 mutations / 1000 officines
-  plus de 78 mutations / 1000 officines

► La Normandie et PACA sont les régions les plus dynamiques en 2019.

Départs en retraite (*titulaires et anciens titulaires*) et décès de titulaires

Source CAVP



- Les 1670 départs en retraite enregistrés par la CAVP en 2019 constituent un nouveau record historique.

Focus sur les 1ères installations

56% des transactions concernent un ou plusieurs acquéreurs en 1^{ère} installation.

	Pourcentage des transactions	CA Moyen
1^{ère} installation (seul ou à deux)	35 % des transactions	1 726 K€
1^{ère} installation + investisseur(s)	15% des transactions	1 736 K€
1^{ère} installation accompagnée (titulaire en place ou autre acquéreur en réinstallation)	6 % des transactions	2 434 K€

- ▶ 68% des acquisitions en zones rurales réalisées par des acquéreurs en 1^{ère} installation.
- ▶ Les acquéreurs en 1^{ère} installation présents dans seulement 37% des acquisitions de pharmacies de 2400 K€ ou plus.

Prix et valeurs des pharmacies – juillet 2020

1. Environnement
2. Animation du marché
- 3. Prix de cession**
4. Pharmequity

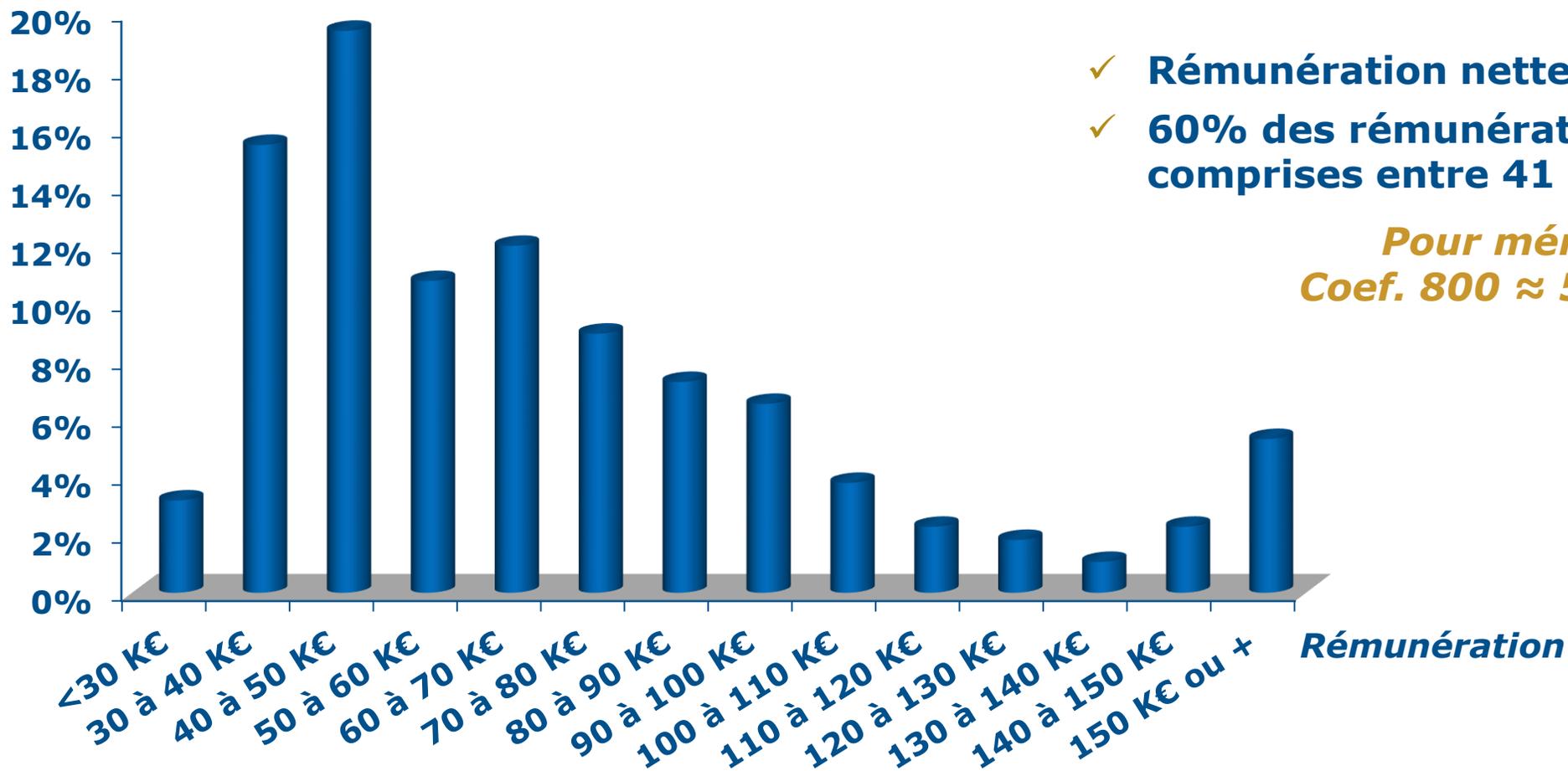
L'EBE « reconstitué » - Méthodologie

- ▶ Afin de publier un ratio simple et transposable dans le temps, à partir de près de 1000 transactions de pharmacies aux profils disparates (IR / IS, un ou plusieurs titulaires, parfois à temps partiel, un ou plusieurs repreneurs...), INTERFIMO « reconstitue » un EBE standard :
 - avant rémunérations et charges sociales des titulaires,
 - incluant certaines recettes (ROSP, frais de garde ...) qui sont parfois affectées en « subventions d'exploitation » ou en « autres produits ».
- ▶ Mais cet indicateur statistique ne prétend pas remplacer l'analyse, cas par cas, de la rentabilité de chaque pharmacie – par exemple en retraitant des loyers de convenance (SCI captive) ou en affectant des rémunérations normatives aux dirigeants (20% des officines comptent plusieurs titulaires à même d'économiser des charges de personnel).

Rémunérations des titulaires en SEL (hors charges TNS)

Analyse de plus de 650 dossiers 2018 / 2019

Pourcentage
de titulaires

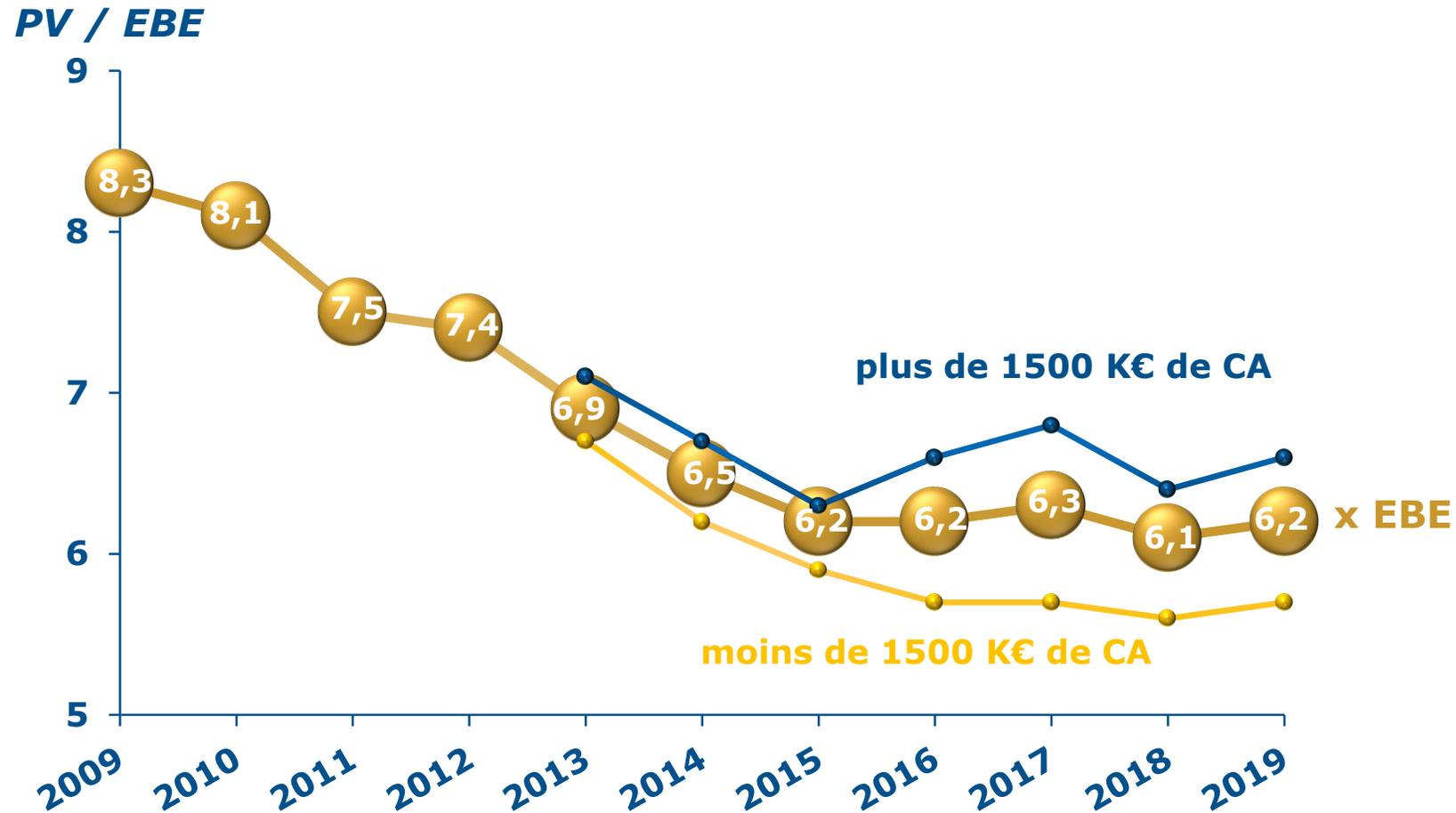


- ✓ Rémunération nette moyenne : 70 K€
- ✓ 60% des rémunérations sont comprises entre 41 K€ et 93 K€

Pour mémoire
Coef. 800 ≈ 50 K€ net

Evolution du prix de cession moyen en multiple de l'EBE « reconstitué »

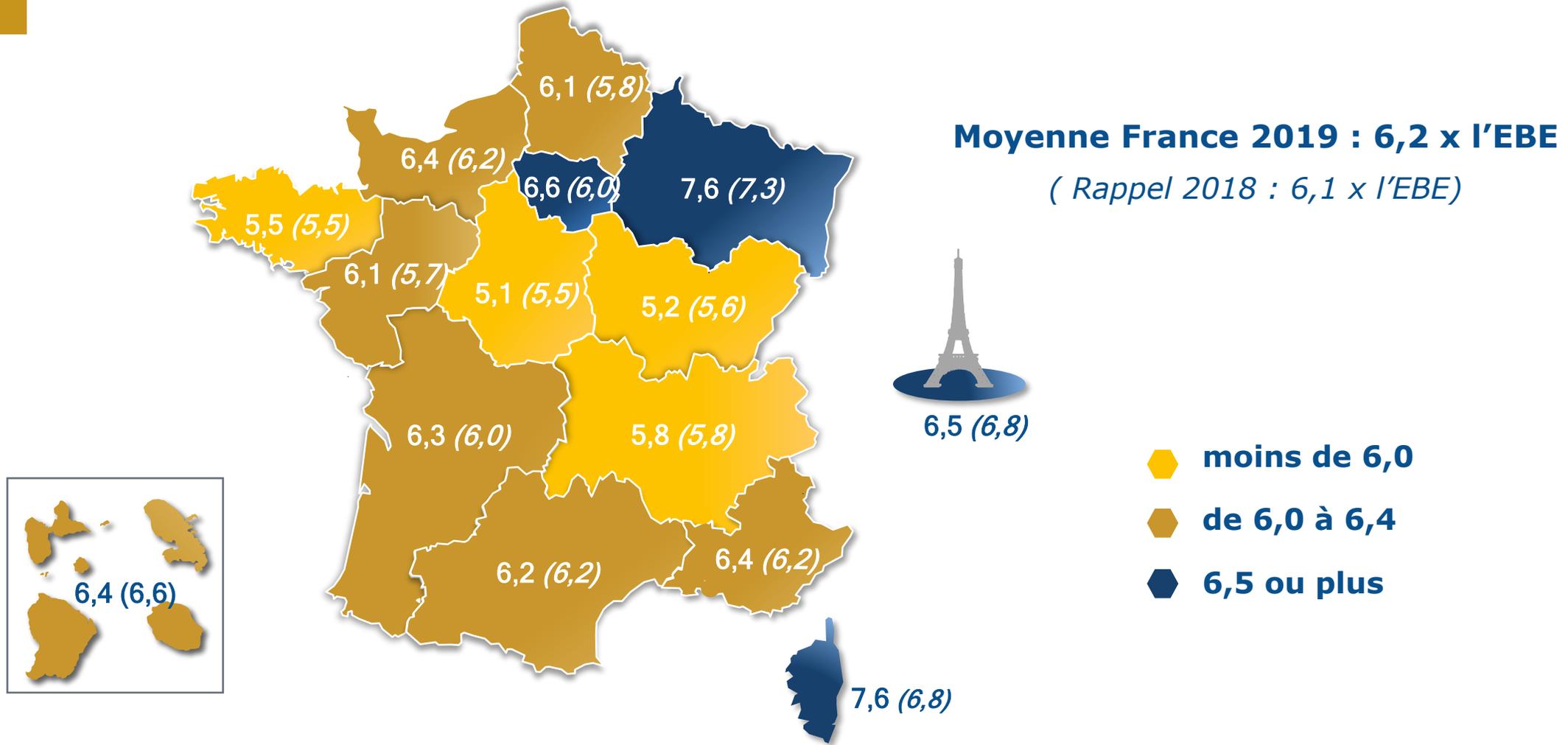
(avant rémunérations et cotisations sociales des titulaires cédants)



- Le prix de cession moyen en multiple de l'EBE progresse très légèrement à 6,2 x l'EBE en 2019.

Carte de France des Prix de Cession en multiple de l'EBE reconstitué

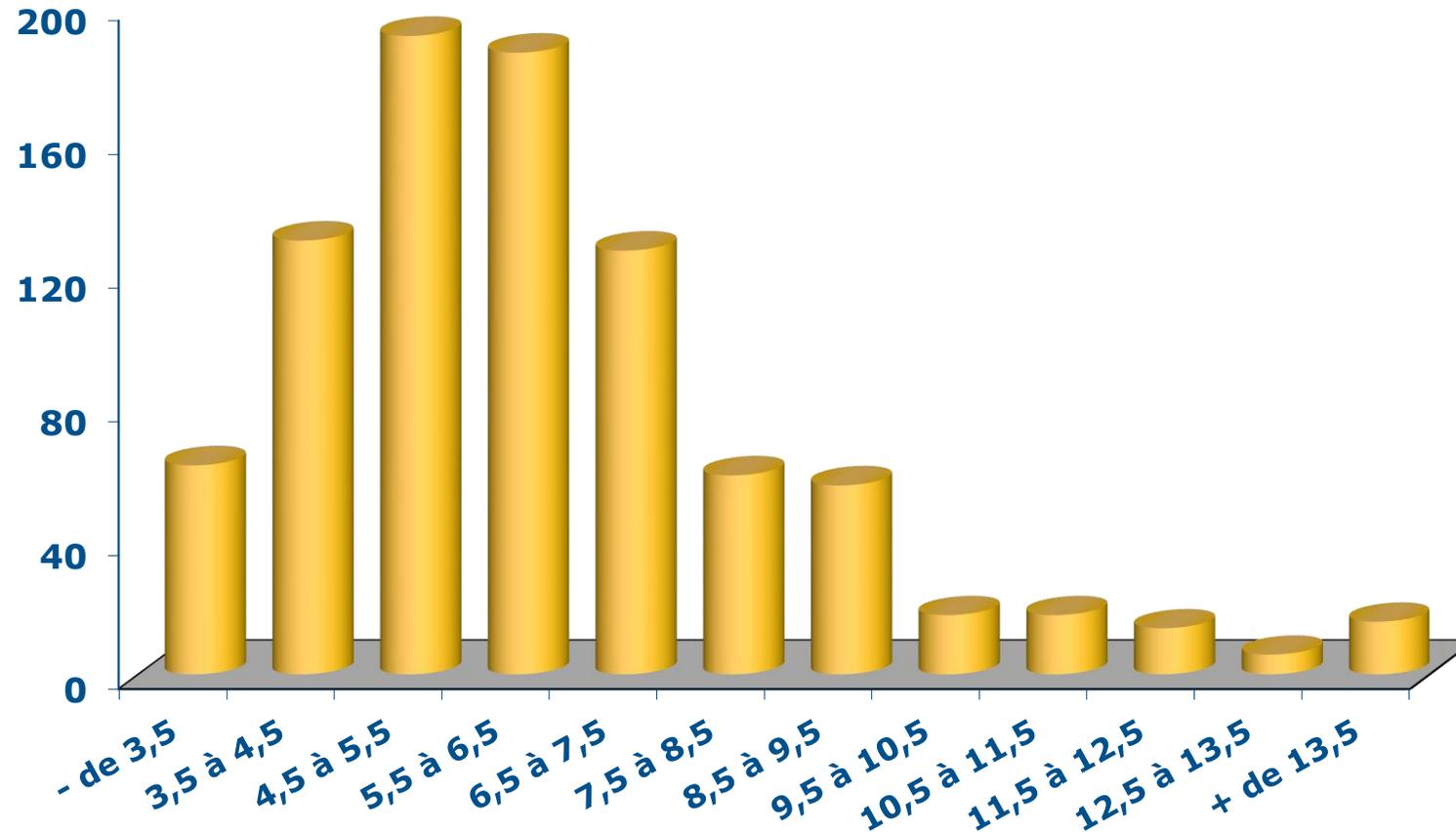
(avant rémunérations et cotisations sociales des titulaires)



► **Le Grand Est, la Corse, l'IDF et Paris affichent les prix moyens les plus élevés en multiple de l'EBE.**

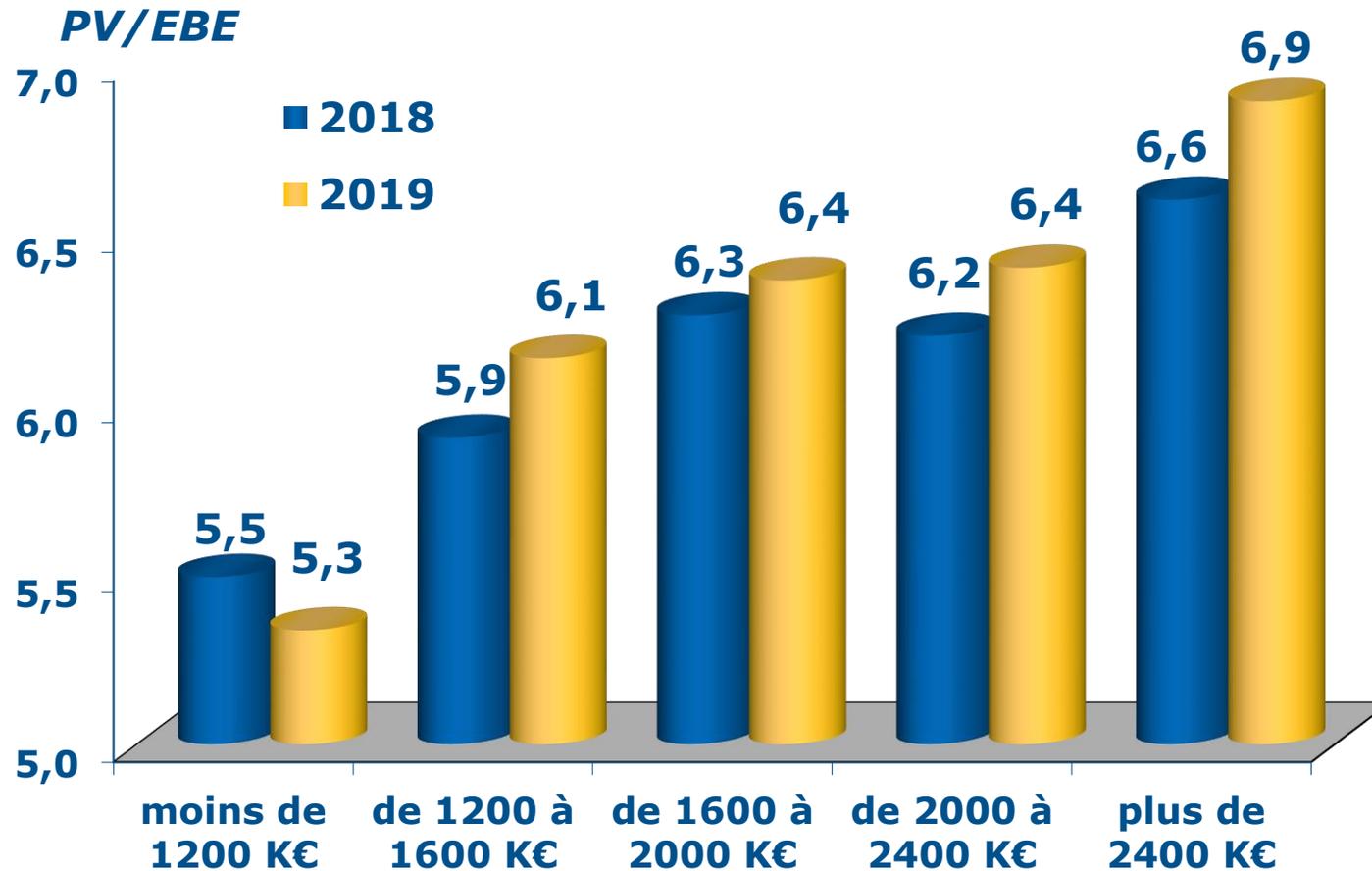
Dispersion des prix en multiple de l'EBE reconstitué

Nombre de cessions



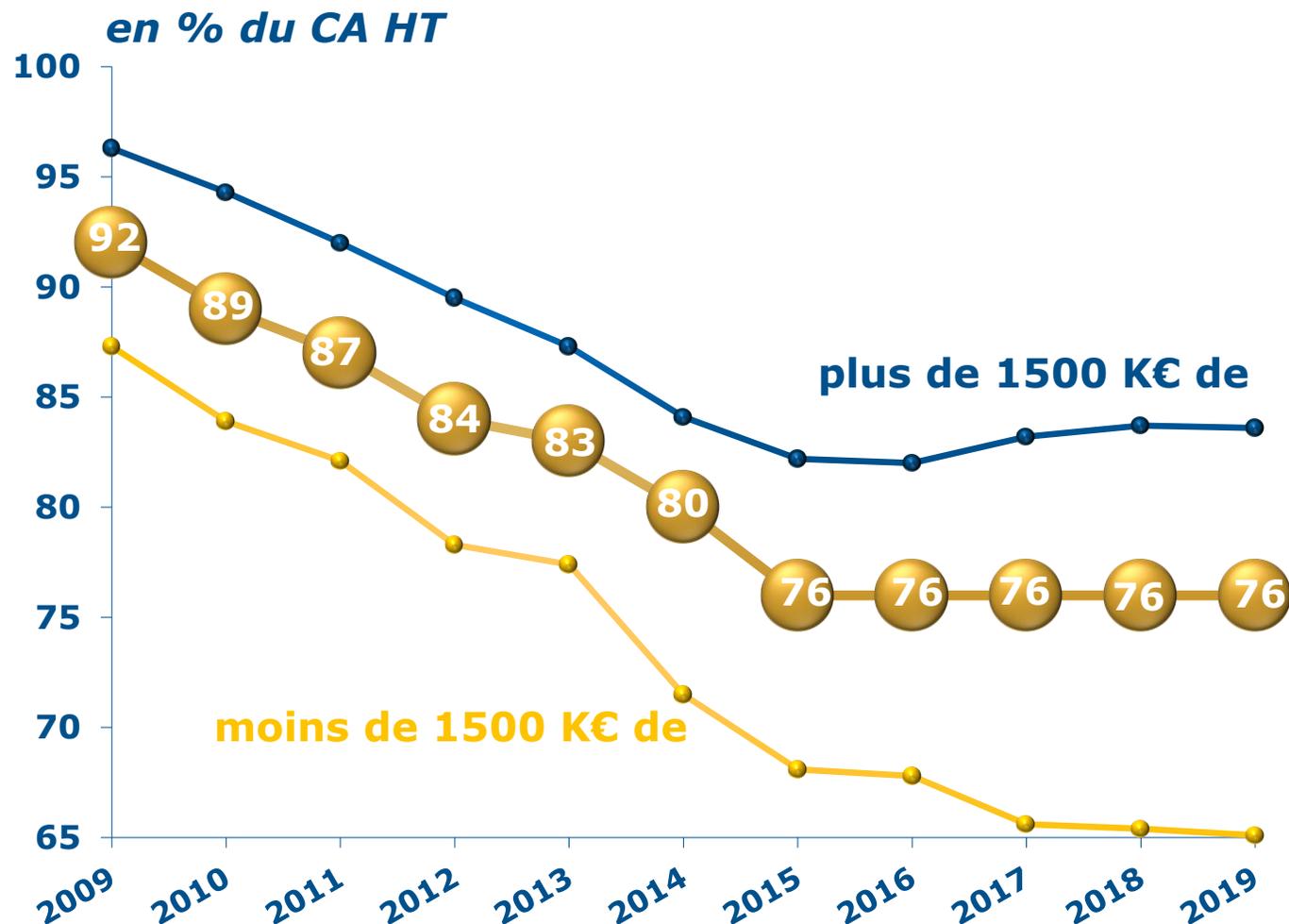
- Plus d'une pharmacie sur 5 est valorisée à 7,5 x l'EBE ou plus.

Prix en multiple de l'EBE par taille d'officine



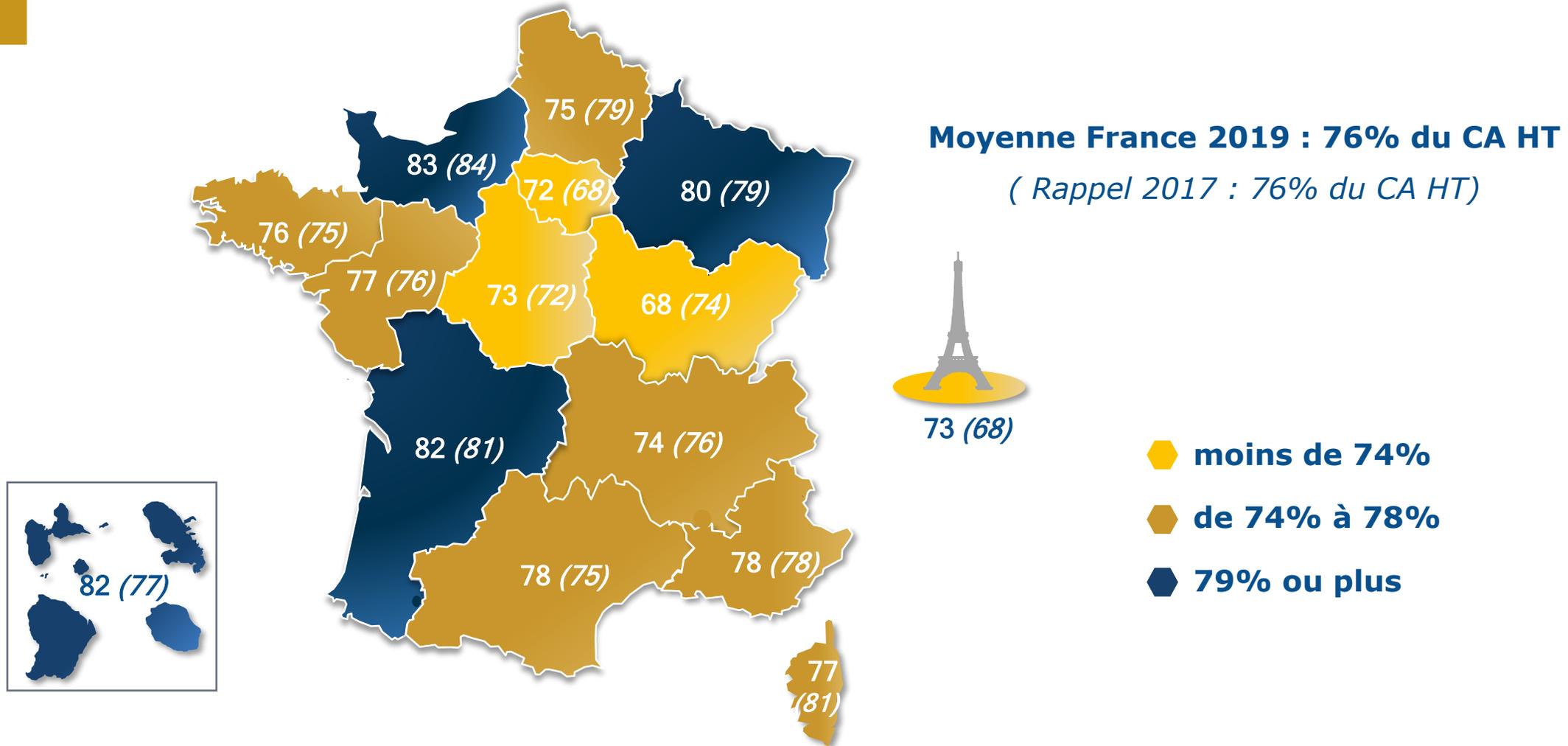
- Toutes les catégories de pharmacies sauf celles de moins de 1200 K€, affichent une hausse des prix en 2019. La taille de l'officine reste un critère de valorisation très déterminant.

Evolution du prix de cession par niveau de chiffre d'affaires



- Depuis 2015, le prix de cession moyen est stable à 76% du CA HT.

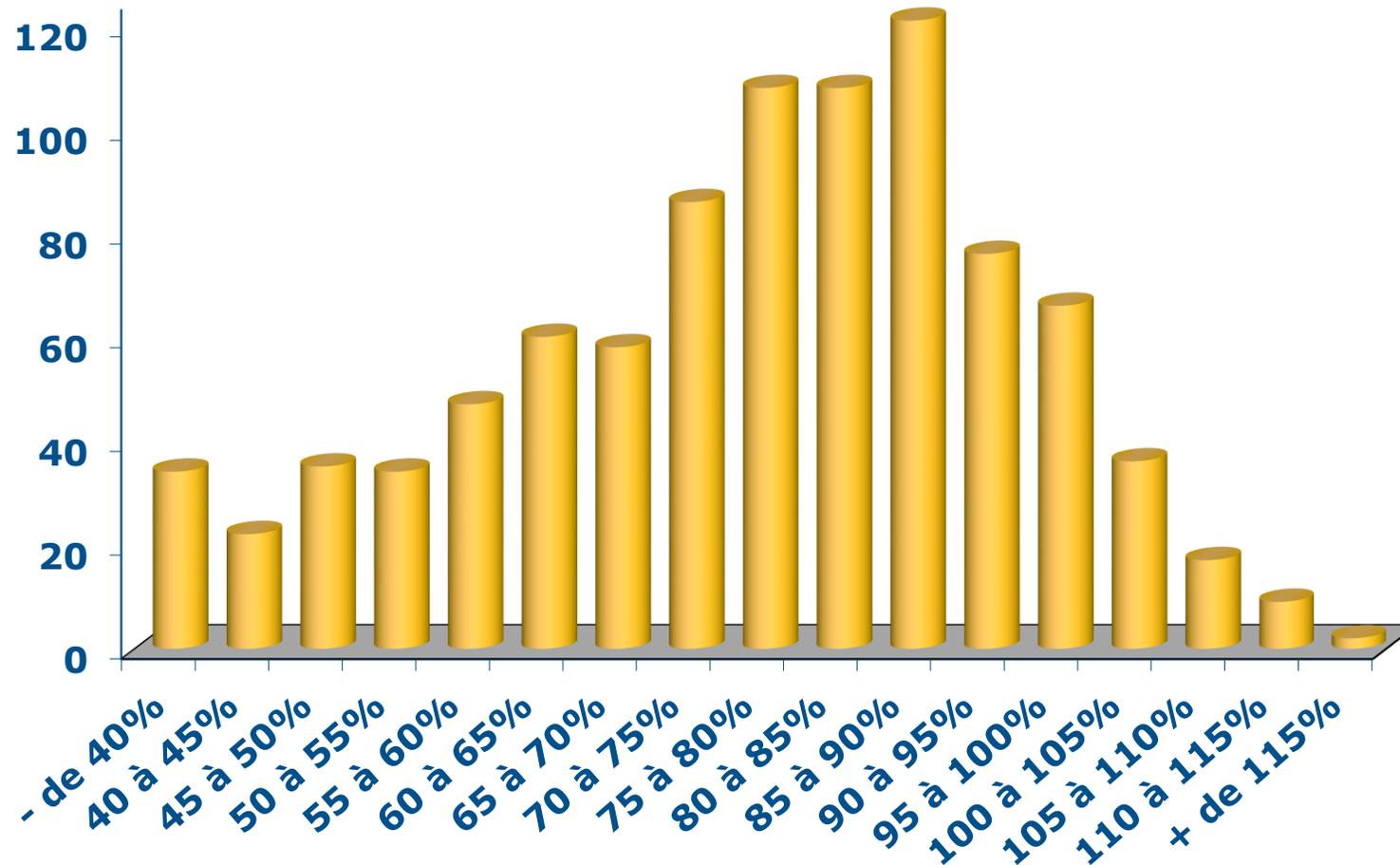
Carte de France des Prix de Cession en pourcentage du CA HT



- ▶ En 2019, les régions les plus chères sont la Normandie, la Nouvelle-Aquitaine, le Grand-Est et les DOM.

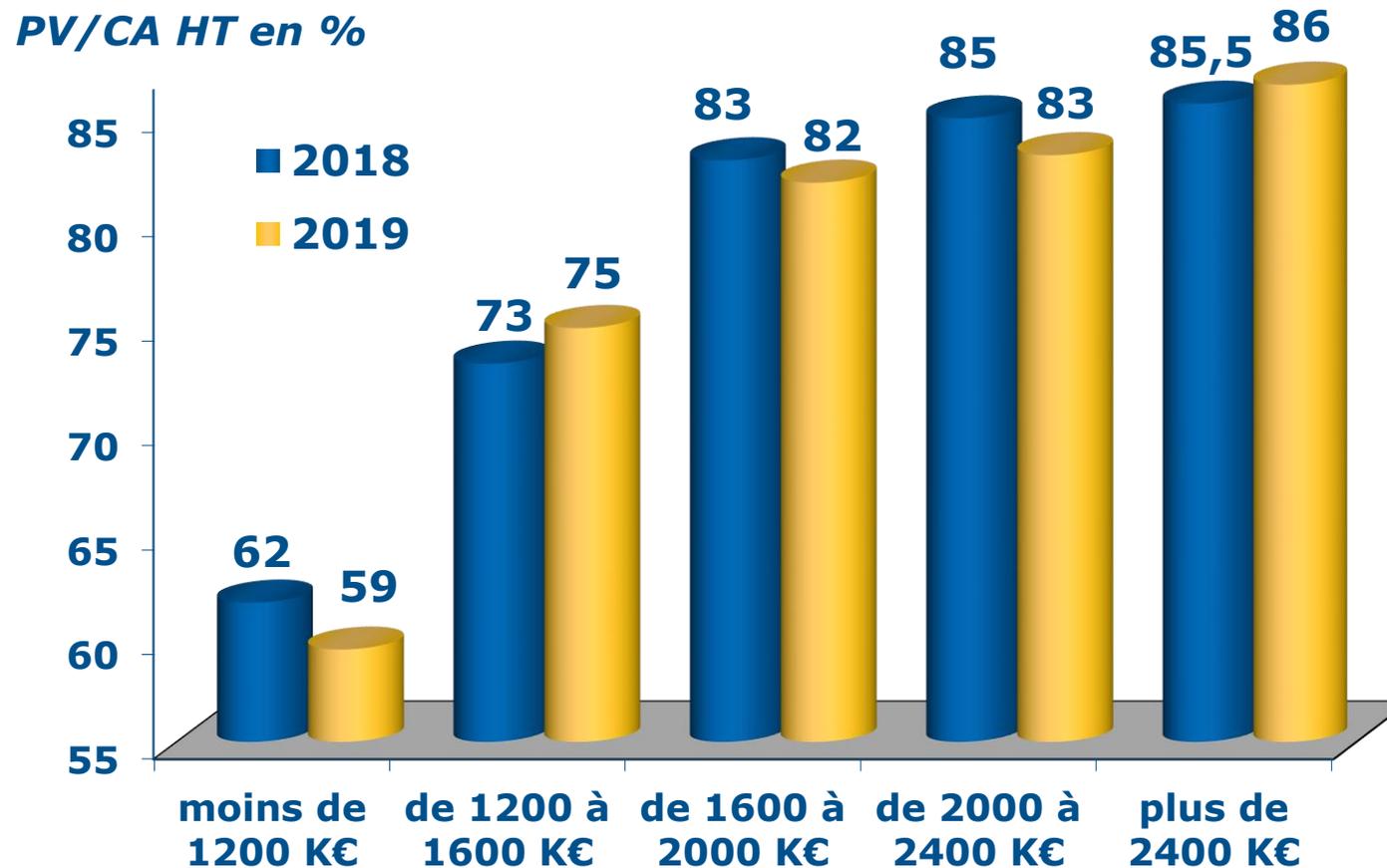
Dispersion des prix en pourcentage du CA HT

Nombre de cessions



- En 2019, 60% des officines sont valorisées entre 61% et 91% du CA HT, c'est-à-dire entre -15 et +15 points autour du prix moyen.

Prix de cession par niveau de chiffre d'affaires HT



- En 2019, on observe une baisse des prix pour les catégories de pharmacies de moins de 1200 K€ tandis que les officines de plus de 2400 K€ progressent très légèrement.

Prix et valeurs des pharmacies – juillet 2020

1. Environnement
2. Animation du marché
3. Prix de cession
4. **Pharmequity**



LE SITE INTERNET PharmEQUITY

Les projets sélectionnés

Sed laeditur hic coetuum magnificus splendor levitate paucorum incondita, ubi nati sunt non reputantium, sed tamquam indulta licentia vitilis ad errores lapsorum ac lasciviam. ut enim Simonides lyricus docet, beate perfecta ratione vieturo ante alla patriam esse convenit gloriosam.



Texte Titre
En cours de collecte

Sed laeditur hic coetuum magnificus splendor levitate paucorum incondita, ubi nati sunt non reputantium, sed tamquam indulta.

Charente-Maritime (17) **400 000 €**
Obligations convertibles | Advantage fiscal: IR / PEA / PEA - PME



Texte Titre
En cours de collecte

Sed laeditur hic coetuum magnificus splendor levitate paucorum incondita, ubi nati sunt non reputantium, sed tamquam indulta.

Charente-Maritime (17) **400 000 €**
Obligations convertibles | Advantage fiscal: IR / PEA / PEA - PME



Texte Titre
En cours de collecte

Sed laeditur hic coetuum magnificus splendor levitate paucorum incondita, ubi nati sunt non reputantium, sed tamquam indulta.

Charente-Maritime (17) **400 000 €**
Obligations convertibles | Advantage fiscal: IR / PEA / PEA - PME



Texte Titre
En cours de collecte

Sed laeditur hic coetuum magnificus splendor levitate paucorum incondita, ubi nati sunt non reputantium, sed tamquam indulta.

Charente-Maritime (17) **400 000 €**
Obligations convertibles | Advantage fiscal: IR / PEA / PEA - PME



Texte Titre
En cours de collecte

Sed laeditur hic coetuum magnificus splendor levitate paucorum incondita, ubi nati sunt non reputantium, sed tamquam indulta.

Charente-Maritime (17) **400 000 €**
Obligations convertibles | Advantage fiscal: IR / PEA / PEA - PME



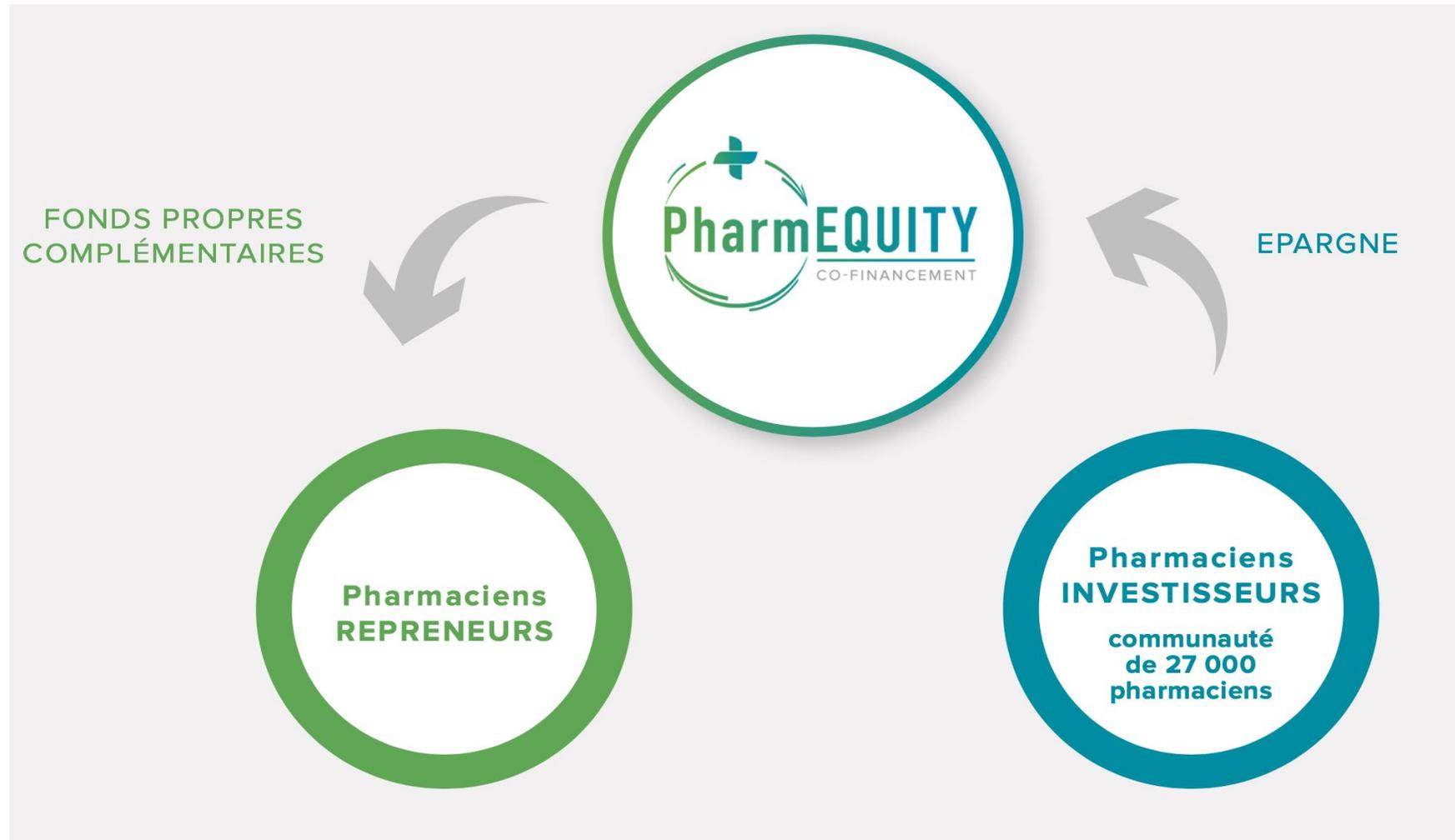
Texte Titre
En cours de collecte

Sed laeditur hic coetuum magnificus splendor levitate paucorum incondita, ubi nati sunt non reputantium, sed tamquam indulta.

Charente-Maritime (17) **400 000 €**
Obligations convertibles | Advantage fiscal: IR / PEA / PEA - PME



LA PLATEFORME PharmEQUITY



Projets mis en ligne après accords d'Interfimo et d'Incit'financement

LES POINTS FORTS DE PharmEQUITY

POUR LE **REPRENEUR**

- **RENFORCEMENT DE SES FONDS PROPRES**
- **ACCOMPAGNEMENT DANS SON OPÉRATION DE FINANCEMENT**
- **EXPERTISE INTERFIMO SÉCURISANT LE PLAN DE FINANCEMENT**
- **GARANTIE D'INDÉPENDANCE PROFESSIONNELLE**
- **EXCLUSIVITE SUR LA PLUS-VALUE FUTURE DU FONDS DE COMMERCE**

POUR L'**INVESTISSEUR ÉPARGNANT**

- **RENDEMENT ASSURÉ PAR LE DÉSENDETTEMENT ET LA FISCALITÉ ATTRACTIVE**
- **LIQUIDITÉ DU PLACEMENT PRÉVUE DANS LE PACTE D'ASSOCIÉS**
- **EXPERTISE INTERFIMO SÉCURISANT LE PLAN DE FINANCEMENT**
- **ENGAGEMENT FINANCIER LIMITÉ À L'APPORT EN CAPITAL**
- **PROCESSUS D'INVESTISSEMENT SÉCURISÉ PAR INCIT'FINANCEMENT**



- **Autorisation de crédit sous condition de fonds propres complémentaires**
- **Libre choix de la banque pour le crédit principal**



COMMENT CA MARCHE ?

LES FRAIS :

COMMISSION FIXE

La commission fixe couvre une partie des coûts liés à l'instruction du dossier.

5 000 € HT

COMMISSION D'INVESTISSEMENT

La commission d'investissement sera uniquement perçue en cas de succès de la levée de fonds.

7 %

POUR LE REPRENEUR



TROUVER UNE PHARMACIE



RÉALISER SA DOCUMENTATION



OBTENIR UN ACCORD DE CRÉDIT INTERFIMO



METTRE SON PROJET EN LIGNE

POUR L'INVESTISSEUR ÉPARGNANT



CRÉER UN COMPTE



CONSULTER LES PROJETS en accédant à l'intégralité de la documentation



SOUSCRIRE EN LIGNE



ACCÉDER AU SUIVI DE SES INVESTISSEMENTS

LES FRAIS :

0 €

INSCRIPTION SUR LE SITE

4 %
Adhérents
FSPF ou UNPF

FRAIS CALCULÉS SUR LE MONTANT INVESTI

5 %
Non adhérents

SUCCÈS DE LA LEVÉE DE FONDS

Rendez-vous sur www.interfimo.fr

