

Etude & Statistiques CMV Médiforce Pharmacies 2021

PRIX ET VALEURS DES PHARMACIES EN 2021



CMV Médiforce est la marque dédiée au pôle médical de BNP Paribas Lease Group SA

Deuxième Edition
21

AVRIL 2022

INTRODUCTION – PRIX MOYEN DE CESSION

| | 2021 | 2020 | |
|----------------------------|-----------|-----------|---|
| Valeur FDC ⁽¹⁾ | 1636,8 K€ | 1667,8 K€ | ↘ |
| Valeur FDC en % du CA HT | 79 % | 76 % | ↗ |
| Ratio E.B.E ⁽²⁾ | 6,52 % | 6,76 % | ↘ |

Pour la deuxième année consécutive, CMV Médiforce vous présente une analyse des cessions d'officines traitées par ses Ingénieurs Financiers. Nous avons étudié en 2021 un **échantillon de 593 cessions d'officines** contre 433 étudiées en 2020, **soit 37 % de plus**.

⁽¹⁾ FDC : Fonds de commerce.

⁽²⁾ E.B.E : Excédent Brut d'Exploitation retraité déduction faite de la rémunération du titulaire

SOMMAIRE

01

Carte de France des prix de cession en multiple de l'EBE

02

Répartition des prix en multiple de l'EBE

03

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

04

Moyenne de Marge Brute Globale

05

Carte de France des prix de cession en pourcentage du CA hors taxes

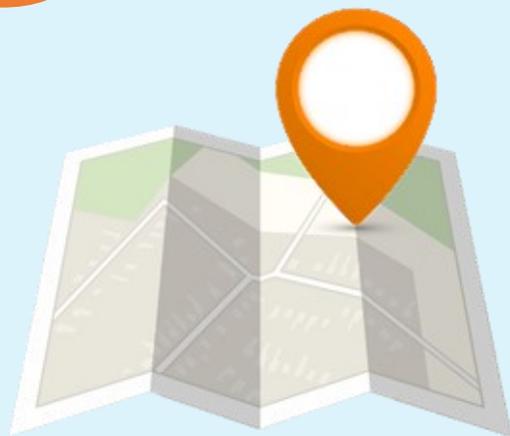
06

Répartition des prix en pourcentage du CA hors taxes

01

CMV MEDIFORCE ET « SES » OFFICINES

Carte de France des Prix de cession en multiple de l'EBE



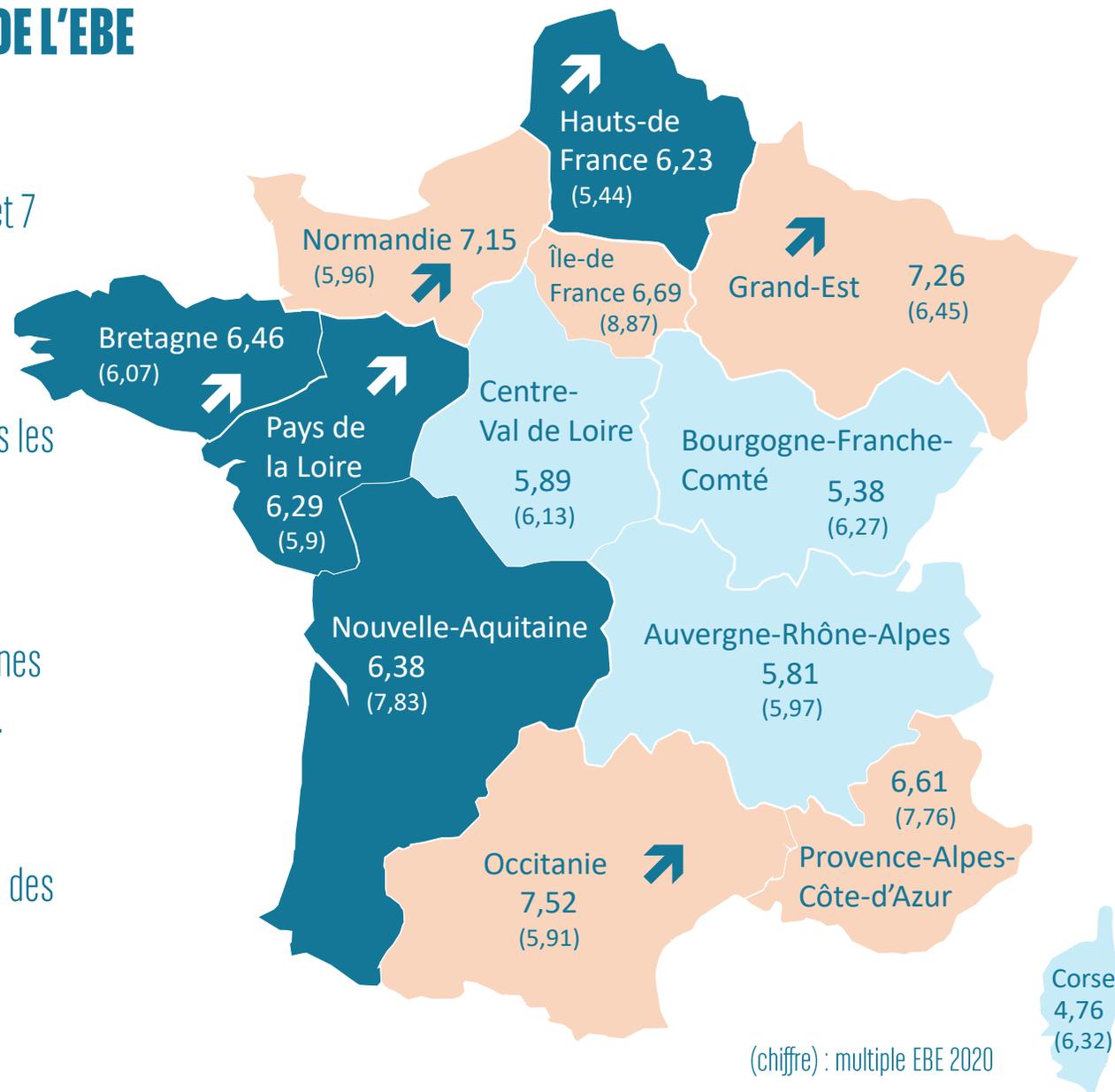
CARTE DE FRANCE DES PRIX DE CESSION EN MULTIPLE DE L'EBE

6 Régions sont en hausse (la plus forte progression enregistrée par l'Occitanie) et 7 régions sont en baisse (la plus forte diminution observée en IDF).

5 régions (Occitanie, Grand Est, Normandie, IDF et PACA) affichent les prix moyens les plus élevés par multiple de l'EBE* (contre seulement 3 en 2020 >6,5).

La Nouvelle Aquitaine n'est plus dans le Top 5, conséquence d'un nombre d'officines cédées et étudiées moins important sur la côte Atlantique (plus chères) en 2021.

La moyenne en baisse à 6,52% ne reflète donc pas encore la tendance haussière des prix de cession des Officines déjà enclenchée sur certaines régions. Toutefois la tendance s'accroît en 2022 !



*EBE : Excédent Brut d'Exploitation

Moins de 6 fois l'EBE De 6 à 6,5 fois l'EBE Supérieur à 6,6 fois l'EBE

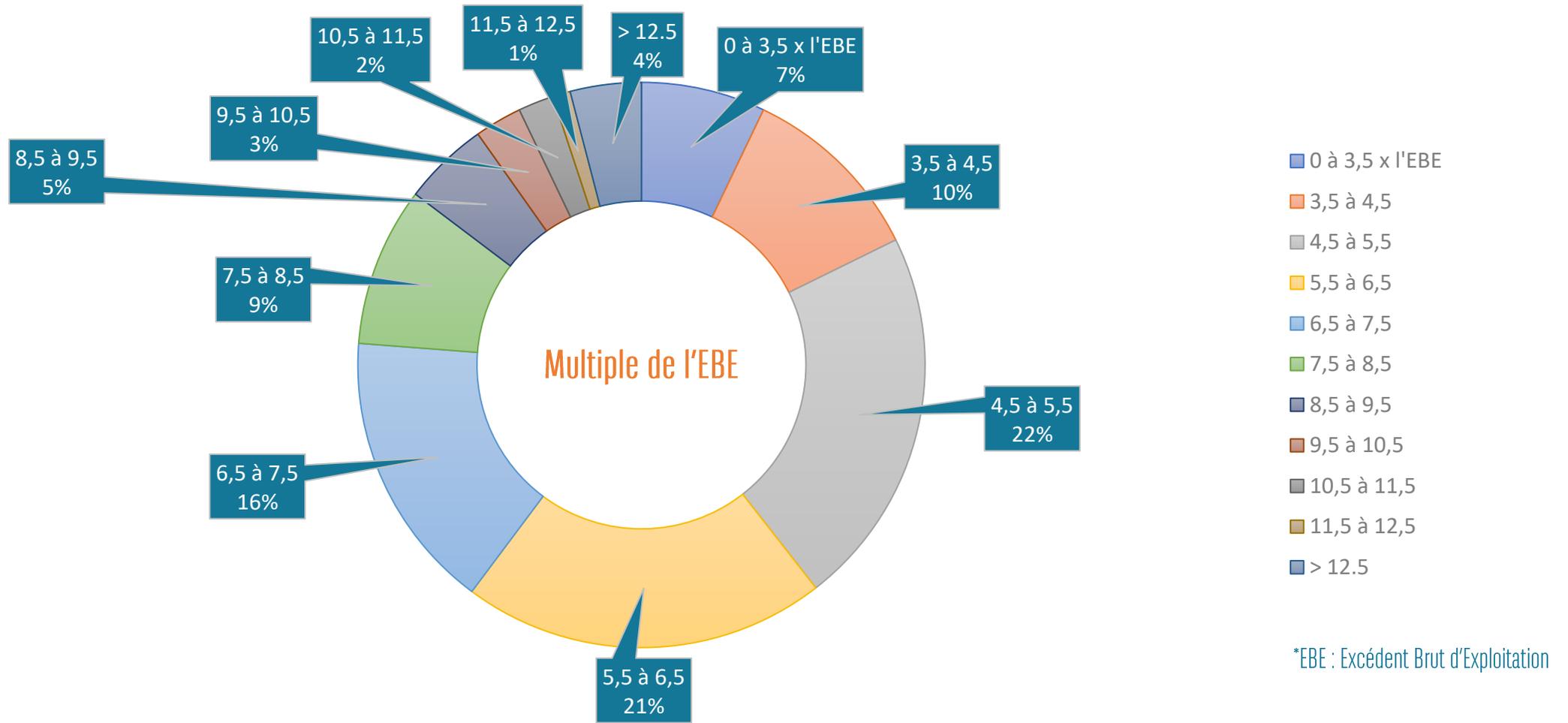
02

CMV MEDIFORCE ET « SES » OFFICINES

Répartition des Prix en Multiple de l'EBE



REPARTITION DES PRIX EN MULTIPLE DE L'EBE



25% des pharmacies sont valorisées à hauteur de 7,5 fois l'EBE* ou plus, comme en 2020

03

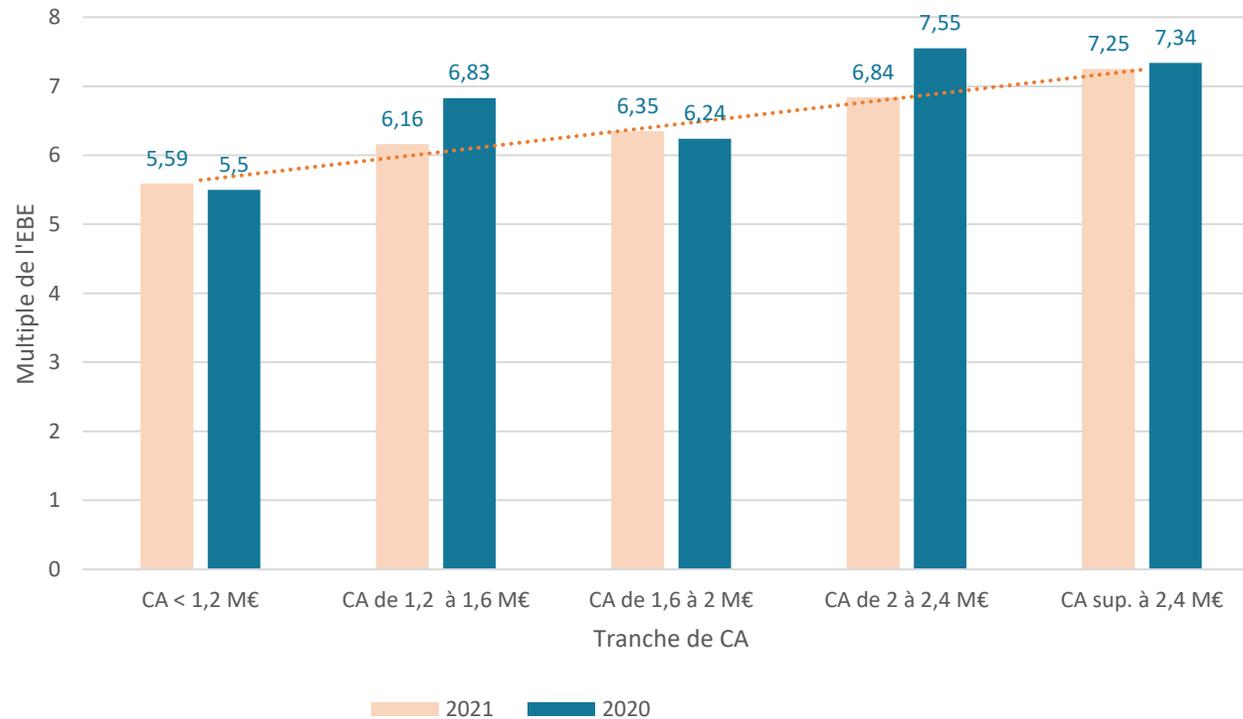
CMV MEDIFORCE ET « SES » OFFICINES

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



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

La taille de l'officine reste un critère de valorisation très déterminant. Le multiple de l'EBE* progresse d'ailleurs corrélativement au volume d'activité. Résultat Moyenne CA HT** en baisse = 1 990 K€ en 2021 versus 2 126 K€ en 2020 (- 7%).



*EBE : Excédent Brut d'Exploitation

**CA : Chiffres d'Affaires hors taxes

04

CMV MEDIFORCE ET « SES » OFFICINES

Moyenne de Marge Brute Globale



Moyenne de Marge Brute Globale

En 2021, la Marge Brute globale moyenne progresse uniquement dans les grandes villes, améliorant de facto l'EBE de ces dernières (d'où la diminution du ratio d'EBE en IDF par exemple).

| | 2021 | 2020 | |
|---|----------------|----------------|---|
| Grandes villes (sup. à 50 000 habitants) | 32,01 % | 31,52 % | ↗ |
| Villes moyennes (5 000 à 50 000 habitants) | 31,86 % | 31,98 % | ↘ |
| Centres commerciaux | 31,56 % | 32,79 % | ↘ |
| Villages / Bourgs (inf. à 5 000 habitants) | 32,01 % | 32,95 % | ↘ |
| TOTAL | 31,94 % | 32,11 % | ↘ |

La Moyenne de la marge Brute globale reste très correcte à près de 32%.

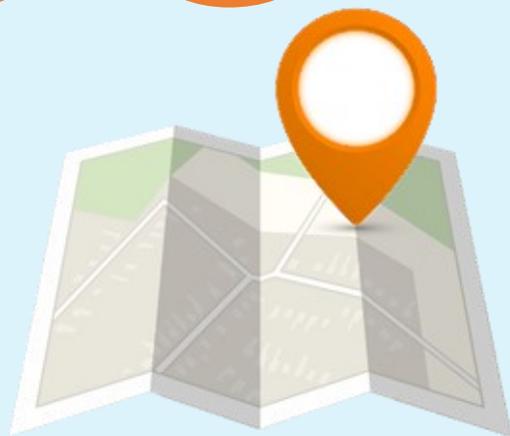
Cet indicateur de performance et de rentabilité prend en compte la différence entre les ventes de produits dans la pharmacie et ses achats ainsi que les rémunérations sur objectifs de santé publiques (ROSP) vaccin, tests, prévention et nouveaux honoraires de dispensation.

A prendre avec précaution compte-tenu des tests covid-19, par exemple, qui pourraient ne pas être des mesures pérennes dans le temps.

05

CMV MEDIFORCE ET « SES » OFFICINES

Carte de France des Prix de cession
en % du CA HT



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

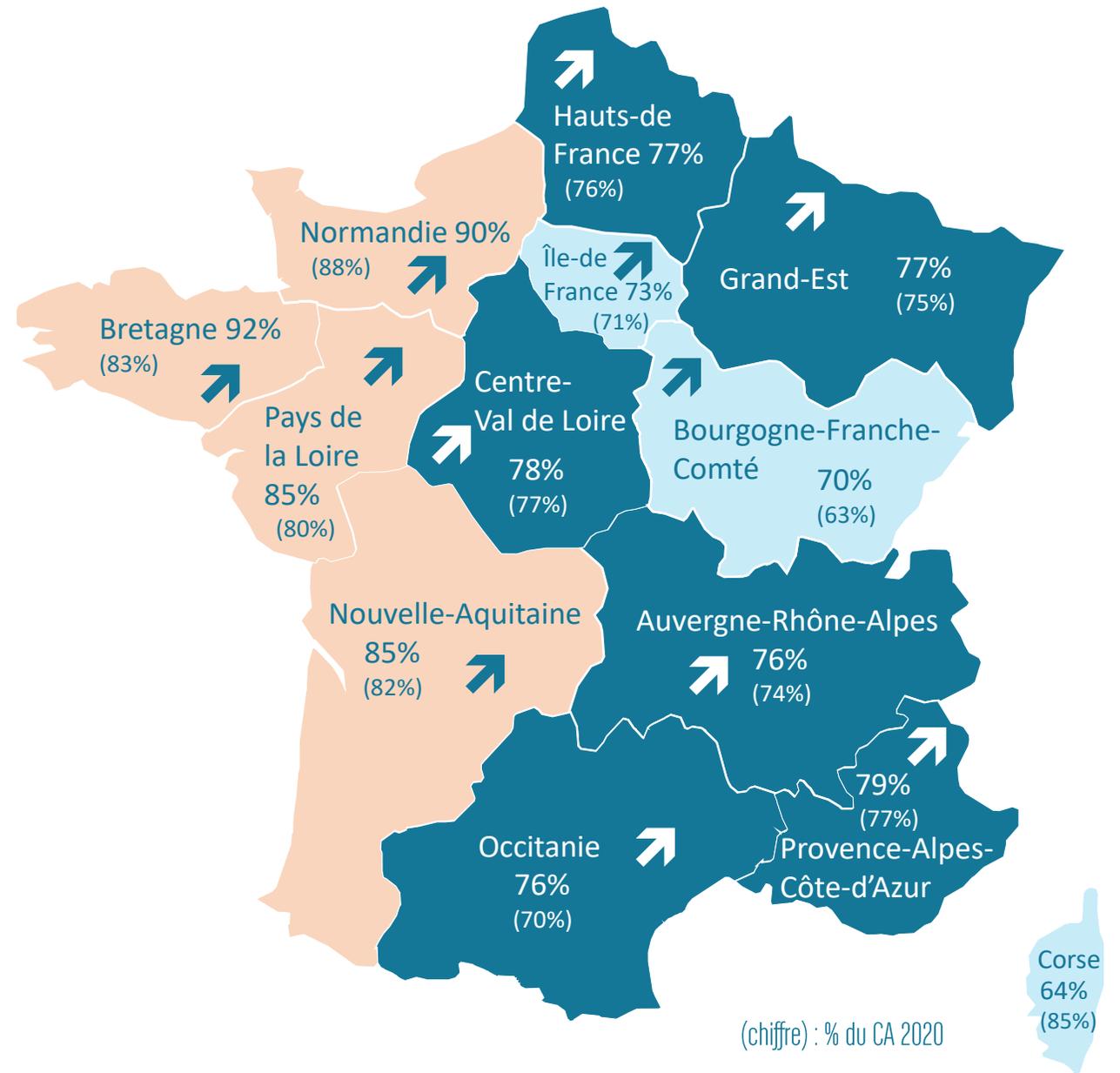
L'inflation des prix de cessions en pourcentage du CA* se constate sur l'ensemble du territoire excepté pour la Corse, peu représentative en 2021 en raison du faible nombre de cessions (-1/3 des cessions ont été réalisées en 2018/2019).

La **moyenne des prix de cession** en pourcentage de CA passe de 76% à 79% en 2021, soit une **hausse de +3% en 1 an**.

En 2021, les prix en fonction du CA HT en **Normandie, Bretagne, Nouvelle-Aquitaine** et **Pays de la Loire** sont beaucoup plus élevés que sur le reste du territoire : 2 franchissent même la barre des 90 % (du fait de la forte attractivité de la côte ouest) !

Les Régions les moins chères ne sont plus que 2 : IDF (73%) et Bourgogne Franche Comté (70%).

*CA : Chiffres d'Affaires hors taxes



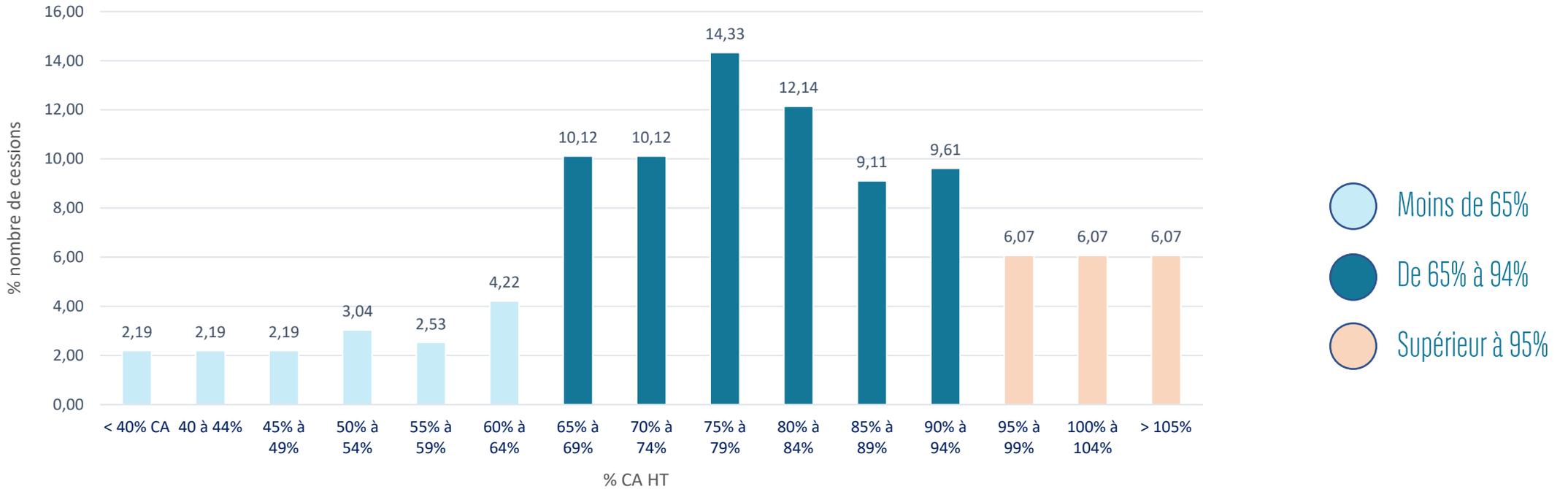
06

CMV MEDIFORCE ET « SES » OFFICINES

Répartition des prix en % du CA HT



Répartition des prix en % du CA HT



En 2021, 65% des officines étaient valorisées entre 65% et 94% du CA HT*, c'est-à-dire entre -15 et +15 points autour du prix moyen, alors qu'en 2020 elles l'étaient entre 60% et 89%.

Cette progression se constate également sur les 3 dernières tranches : 18% des officines sont valorisées à plus de 95% contre 12% en 2020. En outre, le nombre de cessions de FDC** valorisés à plus de 105% a doublé en 1 an (3% à 6%).

*CA : Chiffres d'Affaires hors taxes

**FDC : Fonds de Commerce

MÉTHODOLOGIE

Échantillonnage



Étude réalisée sur 593 cessions d'officines en 2021

Répartition par taille de commune

| | Volumétrie | Répartition |
|--|------------|--------------|
| Grandes villes <small>(sup. à 50 000 habitants)</small> | 117 | 20 % |
| Villes moyennes <small>(5 000 à 50 000 habitants)</small> | 266 | 45 % |
| Centres commerciaux | 5 | 1 % |
| Villages / Bourgs <small>(inf. à 5 000 habitants)</small> | 205 | 34 % |
| TOTAL | 593 | 100 % |

En 2021, près de la moitié des cessions d'officines étudiées est située dans une « ville moyenne ».

Les 34% de cessions étudiées dans les communes de moins de 5 000 habitants sont représentatifs de l'implantation sur le territoire des officines (cf. statistiques de l'Ordre des Pharmaciens).

À PROPOS DE



CMV Médiforce est la marque dédiée au pôle médical de BNP Paribas Lease Group SA



À propos de CMV Médiforce :

CMV Médiforce, propose depuis plus de 45 ans des solutions de financement réservées aux Professionnels Libéraux de Santé pour les accompagner tout au long de leur parcours professionnel (installation, acquisition de matériel, développement d'activité).

Plus spécifiquement, les ingénieurs financiers de CMV Médiforce offrent aux pharmaciens un accompagnement en amont et au cours de leurs projets de cession ou d'acquisition grâce à leur connaissance et expertise de l'écosystème des transactions des officines.

CMV Médiforce est la marque dédiée au pôle médical de la société BNP Paribas Lease Group SA, leader européen du financement d'équipements professionnels.

A propos de l'Etude & Statistiques CMV Médiforce Pharmacies 2021:

Créées en 2021, la première étude des cessions de Pharmacie a été réalisée grâce à l'expertise des Ingénieurs financiers CMV Médiforce qui étudient chaque année plus d'un millier de dossiers de financement des Professionnels de Santé. Cette étude quantitative a été réalisée sur 593 cessions d'officines en 2021.

Pour toute reprise d'éléments de cette dernière, nous vous remercions de bien vouloir mentionner :

Source : Etudes & Statistiques CMV Médiforce Pharmacies 2021

CONTACTS EN REGION :

LEDOGARD Franck - Région Ile de France

Tel : 07.62.78.33.49 email : franck.ledogard@cmvmediforce.com

DELBAST Christophe - Région Sud Ouest

Tél : 06.73.66.95.78 email : christophe.delbast@cmvmediforce.com

COLSON Arnaud - Région Rhône Alpes

Tél : 06.69.91.40.18 email : arnaud.colson@cmvmediforce.com

BATTALIAN Frédéric - Région Sud Est

Tél: 06.73.66.99.25 email : frederic.battalian@cmvmediforce.com

AZIDROU Christian - Région Ouest-Bretagne

Tél : 06.73.59.84.14 email : christian.azidrou@cmvmediforce.com

BERNEZ Arnaud - Région Est

Tél : 06.47.61.81.79 email : arnaud.bernez@cmvmediforce.com

PEREZ Annelore - Région Nord

Tél : 06.05.25.70.63 email : annelore.perez@cmvmediforce.com