**EXTERNALISATION DE L’IMMOBILIER**

***Un outil puissant au service de la Rentabilité.***

***Cet outil peur vous faire « gagner » plus de 60.000 Euros par an.***

*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

La plupart des secteurs économiques ont depuis quelques années entamé un mouvement d’externalisation de leur immobilier.

Qu’est-ce que cela signifie ? Pourquoi ce mouvement ? Est-ce une mode passagère ou un véritable outil d’amélioration des conditions d’exploitation de l’entreprise ?

La pharmacie est-elle concernée ? Etes-vous concerné ?

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Définition :**

« Externaliser son immobllier » consiste pour une entreprise à consacrer les capitaux immobilisés dans l’immobilier, à un investissement lié à son métier.

**Pourquoi externaliser son immobilier ?**

Parce que tout investissement dans son métier est en général plus rentable qu’en immobilier. S’il n’en est pas ainsi, il vaut mieux alors tout investir en immobilier !

En matière de pharmacie, le taux de rentabilité\* moyen de l’investissement fonds de commerce est de 16%, alors qu’il est de 10% en immobilier (compte tenu d’un endettement comparable).

*\*Par « taux de rentabilité » on entend le rapport entre l’investissement et l’ensemble des revenus actualisés produits par cet investissement.*

**L’externalisation améliore-t-elle la rentabilité de l’investissement ?**

Oui, bien sûr, puisque le principe consiste à investir 100% de ses capacités d’investissement à un taux de rentabilité de 16%, au lieu de 70% à 16% et 30% à 10%. On aura compris que le 70% correspond au fonds de commerce et le 30% à l’immobilier (officine).

**Pourquoi la pharmacie est-elle concernée plus que toute autre entreprise ?**

Tout simplement parce que la rentabilité d’un fonds de commerce de pharmacie est très supérieure à celle de tout immobilier (16% au lieu de 10%), ce qui n’est pas le cas de tous les commerces.

**Vous êtes concerné :**

L’un des 3 cas présentés ci-après est probablement très proche de votre situation.

Voyez comment un propriétaire de pharmacie peut en moyenne améliorer ses gains de 60.000 Euros par an… et n’hésitez pas à me contacter pour analyse approfondie avec vous de cette opportunité.

**Xxxxxxxxxxxxxxxxx**

**Président**