

Bénéfices de l'Immobilier Externalisé

Fondamentaux

Une règle essentielle de bon sens pour tout investisseur, homme d'affaires, commerçant ou épargnant est d'investir ses capitaux disponibles dans des secteurs, placements, opérations, commerces... rentables et de mettre le maximum dans le domaine le plus rentable.

Application concrète à la Pharmacie

En moyenne, un fonds de commerce de pharmacie dégagant un chiffre d'affaires de 1 500 000 € TTC rapporte à son propriétaire (en cash, en augmentation des capitaux propres ou en plus-value de cession) :

- Un revenu salarial (en moyenne 37 000 € nets par an)
 - Des dividendes (en moyenne 20 000 € bruts par an)
 - Un loyer (24 000 € par an en moyenne) (7 à 9% de la valeur des murs qui en moyenne s'élève à 300 000 €)
 - Une plus-value liée au développement du fonds et à la croissance du CA, elle-même liée au développement inéluctable du marché des biens médicaux et des médicaments.
-

Le plus complexe est d'être conscient de l'augmentation annuelle des capitaux propres, et de la plus-value finale

Au final, la rentabilité globale s'élève en moyenne à 18% par an sur longue période après remboursement total de la dette. Ainsi, 300 000 € d'apport investis en 1995 dans un fonds de commerce de valeur de 1 000 000 €, complétés par un prêt bancaire de 700 000 € dégagent un taux de rentabilité moyen de 18% par an sous les hypothèses suivantes : croissance du CA de 3%, taux d'intérêt de 4.5%, EBE de 12%.

Conclusion

TRI moyen

- La pharmacie est le domaine de rentabilité le plus élevé : 18 %/an,
- L'immobilier d'entreprise : 9 %/an,
- L'immobilier résidentiel : 9 %/an

Dans ces conditions, tout pharmacien doit investir le maximum de ses capitaux disponibles dans son fonds de commerce.

Voir aussi :

[Pourquoi Vendre Ses Murs](#)