

Réallocation en Milieu de Carrière

Réallocation d'actifs et de patrimoine en milieu de carrière

Arrivé en milieu de carrière (50ans) l'entrepreneur pharmacien, propriétaire de ses murs a comme perspective à 15 ans de voir évoluer son patrimoine professionnel comme indiqué ci-dessous.

1 - Conservation de la même Pharmacie, sans réinvestissement

SITUATION DE DEPART			
Actif		Passif	
Fonds commerce	1500	Capitaux propres	1800
Murs	300	Dette	0
Total emplois	1800	Total ressources	1800

15 ANS PLUS TARD		
Elément	renta	Valorisation
Fonds Commerce	4.0%	2701
Immobilier	1.5%	375
PATRIMOINE TOTAL	3.6%	3076

La prise de valeur de 4%/an pour le fonds de commerce est une moyenne professionnelle.

Nous prenons l'hypothèse que les murs se revalorisent de 1.5% par an, ce qui est une moyenne historique.

Dans cette analyse nous ne prenons pas en compte les revenus annuels tirés du fonds ou des murs et qui servent à assurer le train de vie quotidien

2 - Vente de la Pharmacie initiale et réinvestissement avec 2 possibilités de réinvestissement

Ci-dessous, les marges de manœuvre disponibles :

OPERATION DE DEPART			
Vente du fonds =		1500	
Vente des murs (net)		250	
cash reçu =		1750	

Scénario "père de famille"			
Emplois		Ressources	
Nouveau fonds	1750	Capitaux propres	1750
Nouveaux murs	300	Dette	1000
Plcmt diversifié	450		
Disponibilités	250		
Total emplois	2750	Total ressources	2750

15 ANS PLUS TARD, DETTE REMBOURSEE			
Elément	renta	Valorisation	
Fonds Commerce	4.0%	3152	
Immobilier	1.5%	375	
Placements	1.5%	563	
PATRIMOINE TOTAL	5.8%	4089	

Scénario "dynamique"			
Emplois		Ressources	
Nouveau fonds	4250	Capitaux propres	1750
Nouveaux murs		Dette	2500
Plcmt diversifié			
Disponibilités			
Total emplois	4250	Total ressources	4250

15 ANS PLUS TARD, DETTE REMBOURSEE			
Elément	renta	Valorisation	
Fonds Commerce	4.0%	7654	
Immobilier	1.5%	0	
Placements	1.5%	0	
PATRIMOINE TOTAL	10.3%	7654	

Ces 3 possibilités diffèrent de plusieurs millions d'Euros suivant le niveau de dette additionnelle contractée à 50 ans !

Ils méritent analyse et réflexion compte tenu des enjeux.

Voir aussi :

[Evolution Valeur Fond de Commerce](#)

[Immobilier d'Entreprise 1995-2012](#)

[Le Meilleur des Placements \(1\)](#)