

## Rentabilité Comparée Murs/Fonds

### Qu'est-ce qui est plus rentable : le fonds de commerce ou les murs ?

Nous présentons ci-dessous une analyse comparée d'un investissement dans :

- Un fonds de commerce pharmacie pur d'une part,
- Des murs de boutique purs d'autre part.

### 1 – Hypothèses

Dans les 2 cas l'investissement est financé en fonds propres à hauteur de 30% de l'investissement et dettes à hauteur du solde, soit 70%.

Nous disons qu'il s'agit d'un "levier financier" de 30%.

### 2 - Simulation de la rentabilité d'un investissement en un fonds de commerce Pharmacie

Le tableau ci-dessous présente les flux de trésorerie annuels sur 15 ans permettant de calculer la rentabilité moyenne annuelle (dite TRI pour Taux de Rentabilité Interne) de l'investissement.

Fds Pharma		A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A10	A11	A12	A13	A14	A15	TRI	19%
Invstmt		-300															Levier	30%
dividendes			15.3	18.0	20.8	23.5	26.3	29.1	32.0	34.8	37.7	40.6	43.5	46.4	49.4	52.3	Val achat	1000
VT																1856.3	VT	1856
Flux		-300.0	15.3	18.0	20.8	23.5	26.3	29.1	32.0	34.8	37.7	40.6	43.5	46.4	49.4	1908.6	Taux	4%

**Commentaires :** avec un "levier financier" de 30%, pour une acquisition d'un fonds de commerce à de 1000KEuros, la rentabilité des 300 K€ apportés est de 19% par an sur 15 ans dette remboursée. En effet non seulement l'actif prend de la valeur (sous condition d'une saine gestion, ici) mais encore, après remboursement de l'annuité d'emprunt, il verse des dividendes à son propriétaire.

### 3 – Simulation de la rentabilité d'un investissement dans des Murs

Immob. Entrepr.		A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A10	A11	A12	A13	A14	A15	TRI	9%
Invstmt		-300															Levier	30%
dividendes			-18.7	-16.6	-14.5	-12.4	-10.3	-8.1	-6.0	-3.8	-1.6	0.5	2.7	4.9	7.1	9.4	Val achat	1000
VT																1207.5	VT	1208
Flux		-300.0	-18.7	-16.6	-14.5	-12.4	-10.3	-8.1	-6.0	-3.8	-1.6	0.5	2.7	4.9	7.1	1216.9	Taux	1.2%

**Commentaires :** pour comparer directement "Fonds de Commerce Pharmacie" et "Murs" en tant qu'investissements, nous prenons les mêmes montants et le même levier que ci-dessus. Nous voyons que la rentabilité est de 9% sur 15 ans dette remboursée.

Le signe "moins" apparaissant sur la ligne "dividendes" signifie que jusqu'à l'année 10 le propriétaire doit apporter des fonds pour honorer les remboursement de la dette.

### 4 - Conclusion

100 000 € placés à 19% pendant 15 ans se transforment en 1 300 000 €

100 000 € placés à 9% pendant 15 ans se transforment en 400 000 €.

**La réponse est donc claire : un pharmacien, qui maîtrise son métier a intérêt à mettre le maximum de ses capitaux disponibles dans son fonds de commerce et ne pas les "gaspiller" dans ses murs.**

**Voir aussi :**

[Vente du Fonds Dissociez Fonds & Murs](#)

[Achat du Fonds Dissociez Fonds & Murs](#)

[Levier Financier](#)

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

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