

Le Meilleur des Placements (2)

Rentabilité comparée de 6 grandes classes d'actifs (Investissements ou placements) avec "levier financier"

Sur la base des taux de rentabilité annuels observés au cours des 15 dernières années sur les marchés financiers, de l'immobilier et de la pharmacie, nous avons simulé un investissement de 300 000 € dans :

- Un fonds de pharmacie avec levier de 30% (30% du bien est financé par un apport personnel),
- Un panier d'actions représentatif du CAC 40 sans levier puisqu'aucune banque ne prêtera à quiconque pour investir en actions,
- Des obligations d'Etat de long terme sans levier puisqu'aucune banque ne prêtera à quiconque pour investir les fonds en obligations, qu'elles soient d'Etat ou autres,
- Un bien immobilier locatif résidentiel avec levier de 40% (40% d'apport demandé)
- Un bien immobilier locatif d'entreprise avec levier de 40% (40% d'apport demandé).

Voici les résultats qui montrent la situation avantageuse dans laquelle se trouve le pharmacien !

MURS DE PHARMACIE : Taux de rentabilité de 19%/an sur 15 ans, dette remboursée

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%

OBLIGATIONS LONG TERME : Taux de rentabilité de 6%/an sur 15 ans

Oblig. Lg terme		A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A10	A11	A12	A13	A14	A15	TRI	6%
Invstmt		-300															Levier	100%
coupons			1.7	1.7	1.7	1.8	1.8	1.8	1.8	1.9	1.9	1.9	1.9	2.0	2.0	2.0	Val achat	300
VT																653.0	VT	653
Flux		-300.0	1.7	1.7	1.7	1.8	1.8	1.8	1.8	1.9	1.9	1.9	1.9	2.0	2.0	655.1	Taux	5.3%

ACTIONS (CAC40) : Taux de rentabilité de 7%/an sur 15 ans

Actions (CAC40)		A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A10	A11	A12	A13	A14	A15	TRI	7%
Invstmt		-300															Levier	100%
dividendes			5.3	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.7	5.8	5.9	6.0	6.1	6.2	6.3	6.4	Val achat	300
VT																676.2	VT	676
Flux		-300.0	5.3	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.7	5.8	5.9	6.0	6.1	6.2	6.3	682.6	Taux	5.5%

IMMOBILIER RESIDENTIEL : Taux de rentabilité interne de 9%/an sur 15ans, dette remboursée

Immob. Résidentiel		A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A10	A11	A12	A13	A14	A15	TRI	9%
Invstmt		-300															Levier	40%
dividendes			-27.7	-26.6	-25.5	-24.4	-23.3	-22.1	-21.0	-19.9	-18.8	-17.7	-16.5	-15.4	-14.3	-13.1	Val achat	750
VT																1662.3	VT	1662
Flux		-300.0	-27.7	-26.6	-25.5	-24.4	-23.3	-22.1	-21.0	-19.9	-18.8	-17.7	-16.5	-15.4	-14.3	1649.2	Taux	5.5%

IMMOBILIER D'ENTREPRISE : Taux de rentabilité interne de 9%/an sur 15 ans, dette remboursée

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%

Voir aussi :

[Immobilier d'Entreprise 1980-2012](#)

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

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