Achat du Fonds : Dissociez Fonds & Murs

Dissocier fonds & murs permet une allocation optimale des Capitaux Disponibles

Pour un même apport de 488 K€ et un montant global investi de 1 628 K€, vous avez le choix entre :

- **Scénario 1** (*cas le plus fréquent*) : Emprunter 1 140 k€ pour
 - acquérir un fonds de commerce (1) de 1 328 k€
 - acheter les Murs de votre Pharmacie pour 300 k€
- **Scénario 2** : Emprunter 1 140 k€ pour
 - Acquérir un fonds de commerce plus important (1 328 + 300 k€)
 - Louer les Murs de votre Pharmacie (scénario 2) ;
vous générez ainsi un chiffre d'affaire et un résultat plus grands.

Les scénarii 1 et 2 sont sur 15 ans prennent en compte l'ensemble des règles financières et fiscales

Investissement	Scénario 1 Investissement en FDC (1) et Acquisition des Murs	Scénario 2 Investissement en FDC (1+2) et Location des Murs
(1)	Fonds de commerce (1) : 1 328	Fonds de commerce (1) : 1 328
(2)	Murs (2): 300	Fonds de commerce (2) : 300
Total investi	1 628	1 628

d'€

Montants sont en milliers

Résultats du Business Plan

- Rentabilité du Fonds de commerce de 1 500 k€ de CA : 18%/an
- Rentabilité additionnelle de l'investissement de 300 k€ :
 - * 11% pour la conservation des Murs, soit 12 k€/an actualisés (scénario 1)
 - * 18% pour la Modernisation/Extension de la Pharmacie, soit un minimum de 28 k€/an actualisés (scénario 2)

La solution de cession de vos Murs à MursSanté

vous procure un gain annuel, minimum, actualisé supplémentaire de (28-12) 16 k€/an (scénario 2) par rapport à la conservation de la propriété des Murs de votre Pharmacie (scénario 1). Ces chiffres de rentabilité sont obtenus en calculant sur 15 ans les comptes d'exploitation et bilan des scénarios 1 et 2 et en actualisant leurs valeurs respectives. De cette valeur, découle la rentabilité indiquée ci-dessus.

Voir aussi :

[Externalisation de l'Immobilier](#)

[Rentabilité Comparée Murs/Fonds](#)