



SANTOS

FARMACIAS EN VENTA
www.farmaciasenventa.es

Estudio de viabilidad de farmacia en venta

Jesús Santos

629 50 75 22

Fecha del estudio 09/05/2018

Cercana a Sevilla
Horario de 8 horas

Muy mejorable
Facilidades de pago

Ventas anuales	1.100.000 €	
Ventas Seguridad Social	770.000 €	70%
Ventas libres	330.000 €	30%
PRECIO PEDIDO:	2.400.000 €	
PRECIO ESTUDIADO:		
FONDO DE COMERCIO LOCAL	2.100.000 €	1,9 Coeficiente
EXISTENCIAS	200.000 €	160 M2 del local
TOTAL	100.000 €	
	2.400.000 €	

UN PLANTEAMIENTO BANCARIO DE LA OPERACIÓN PODRÍA SER:

EFFECTIVO QUE APORTARÍA ESTE COMPRADOR	400.000 €	
FINANCIACIÓN BANCARIA NECESARIA	2.182.413 €	
El préstamo del banco para el Fondo de Comercio de la farmacia, sería como máximo de		1.680.000 €
El préstamo del banco para hipoteca de bienes inmuebles, sería como máximo de		502.413 €

OTROS PARÁMETROS:

Este comprador tendría que hipotecar bienes inmuebles propios tasados en	428.016 €	
Tipo de interés fijo estudiado	2%	
Gastos operación, incluidos en el estudio: Gastos bancarios, Notaría, Registro Propiedad, corretaje, impuestos de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.		182.413 €
Por lo general, todos los gastos no sobrepasan el diez por ciento del precio de la farmacia.		

RENDIMIENTO DEL NEGOCIO:

Beneficio bruto anual sobre ventas de esta farmacia	363.000 €	33,00%
Nóminas de personal que tendría el comprador	- 85.000 €	-7,73%
Gastos varios (aproximados)	- 48.000 €	-4,36%
Anualidades de las hipotecas bancarias	- 133.469 €	-12,13%
Con amortizaciones fiscales para el comprador, el IRPF es	- €	0,00%

Los gastos varios de esta farmacia son: cuotas Colegio Farmacéuticos, gestoría, luz, agua, teléfonos, impuestos municipales, descuentos de la Seguridad Social,...

Beneficio neto anual 96.531 € 8,78%
Beneficio neto mensual 8.044 €

Rentabilidad con deuda = $\frac{\text{Beneficio Bruto}}{\text{Inversión} - \text{Deuda}}$	La rentabilidad con deuda es un 90,75%
Rentabilidad sin deuda = $\frac{\text{Beneficio Bruto}}{\text{Inversión}}$	La rentabilidad sin deuda es un 14,06%

Ebitda de esta farmacia = 230.000 €, lo que supone un **20,91%** sobre ventas anuales.

El Ebitda de un negocio es el beneficio antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones.

Este estudio le ayudará a tomar una importante decisión: la compra de esta farmacia

Listado de farmacias en venta en: www.farmaciasenventa.es

Para personalizar un estudio sólo necesito conocer el efectivo que aportaría el comprador.

Por ejemplo:

<u>Efectivo de</u>	<u>Hipoteca Inmuebles propios</u>	<u>Beneficio mensual</u>	<u>Beneficio anual</u>
150.000 €	747.547 €	6.742 €	80.898 €
200.000 €	683.640 €	7.002 €	84.024 €
250.000 €	619.734 €	7.263 €	87.151 €
300.000 €	555.859 €	7.523 €	90.278 €