



SANTOS
FARMACIAS EN VENTA

www.farmaciasenventa.es
santos@farmaciasenventa.es

Estudio de viabilidad

Jesús Santos
629 50 75 22

Fecha del estudio 09/06/2017

Farmacia situada en la
provincia de Cádiz

**Mejorable,
en venta por jubilación**

Se vende entera, o la mitad.

**F
a
r
m
a
c
i
a

e
n
v
e
n
t
a**

Ventas anuales	1.420.000 €	
Ventas Seguridad Social	823.600 €	58%
Ventas libres	596.400 €	42%

PRECIO:		Coficiente
FONDO DE COMERCIO	2.200.000 €	1,55
LOCAL EN ALQUILER	- €	
EXISTENCIAS	250.000 €	
TOTAL	2.450.000 €	

El dato principal al comprar una farmacia es su beneficio de explotación.
Si se mejora la gestión, se mejora este beneficio.

Los bancos no suelen financiar más del 80% del Fondo de Comercio, ni más del 80% del local. Hay que poner en efectivo el resto. Algunos pocos bancos financian hasta el 100%, y piden hipotecar bienes propios.
Para que lleguen a financiar el 100%, las propiedades que avalen la operación deben ser importantes.

UN PLANTEAMIENTO BANCARIO DE LA OPERACIÓN PODRÍA SER:

EFFECTIVO QUE APORTARÍA EL COMPRADOR ESTUDIADO	200.000 €
FINANCIACIÓN BANCARIA	2.422.086 €
TIPO DE INTERÉS	2%

Gastos operación, incluidos en el estudio: Gastos bancarios, Notaría, Registro Propiedad, corretaje, impuestos de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. **172.086 €**
Por lo general, todos los gastos no sobrepasan el diez por ciento del precio de la farmacia.

RENDIMIENTO DEL NEGOCIO:

El beneficio bruto sobre ventas de esta farmacia es	426.000 €	30,00%
Los gastos de personal, despidiendo a un empleado	- 90.000 €	-6,34%
Gastos varios (aproximados)	- 75.000 €	-5,28%

Los otros gastos varios de una farmacia son: créditos bancarios en vigor, cuotas Colegio Farmacéuticos, gestoría, luz, agua, teléfonos fijo y móvil, impuestos municipales, descuentos de la Seguridad Social,...

EL BENEFICIO DE EXPLOTACIÓN ES DE 261.000 € 18,38%

Impuestos (IRPF), aplicando las deducciones fiscales - €

EL BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS ES DE 261.000 € 18,38%

Ahora hay que deducir lo que se le pague al banco anualmente:

La suma anual de capital más intereses es de - 137.198 € -9,66%

El beneficio neto anual sería de 123.802 € 8,72%

El beneficio neto mensual sería de 10.317 €

Los bancos darían como máximo el 80% del Fondo de Comercio de la farmacia, que serían 1.760.000 €
Y, con este efectivo aportado, hay que hipotecar bienes inmuebles propios tasados en 827.607 €

$$\text{Rentabilidad con deuda} = \frac{\text{Beneficio Bruto}}{\text{Inversión} - \text{Deuda}}$$

Con el efectivo aportado hay un
213% de Rentabilidad
con deuda

La rentabilidad sin deuda es un
16%

$$\text{Rentabilidad sin deuda} = \text{Beneficio Bruto} / \text{Inversión}$$

La rentabilidad sin deuda es la que tiene actualmente. Una persona joven la hará mucho más rentable.

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