



SANTOS
FARMACIAS EN VENTA

www.farmaciasenventa.es
santos@farmaciasenventa.es

Estudio de viabilidad

Jesús Santos
629 50 75 22

Fecha del estudio 28/07/2017

Farmacia
cercana a Sevilla

**Mejorable y
con recorrido**

**F
a
r
m
a
c
i
a

n
e
n
e
v
e
n
t
a**

Ventas anuales	1.100.000 €	
Ventas Seguridad Social	858.000 €	78%
Ventas libres	242.000 €	22%

PRECIO PEDIDO:	2.100.000 €	Coeficiente 1,6
PRECIO ESTUDIADO:		
FONDO DE COMERCIO	1.790.000 €	
LOCAL Y VIVIENDA	210.000 €	
EXISTENCIAS	100.000 €	
TOTAL	2.100.000 €	

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	250.000 €
FINANCIACIÓN BANCARIA	2.012.996 €
TIPO DE INTERÉS	2%

Gastos operación, incluidos en el estudio: Gastos bancarios, Notaría, Registro Propiedad, corretaje, impuestos de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. **162.996 €**
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	330.000 €	30,00%
Nóminas del personal	- 70.000 €	-6,36%
Gastos varios (aproximados)	- 161.518 €	-14,68%
Con amortizaciones fiscales para el comprador, el IRPF es	- €	0,00%
Los 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,...		
De estos otros gastos varios, corresponden 113.518 € a las hipotecas bancarias que se piden para comprar esta farmacia.		

El beneficio neto anual sería de 98.482 € 8,95%

El beneficio neto mensual sería de 8.207 €

Los bancos darían como máximo el 80% del Fondo de Comercio de la farmacia, que serían 1.432.000 €
Y, con este efectivo aportado, hay que hipotecar bienes inmuebles propios tasados en 516.245 €

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

Con el efectivo aportado hay un 132% de Rentabilidad con deuda

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

La rentabilidad sin deuda es un 15%

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.