



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.

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	2.428.834 €
TIPO DE INTERÉS	2%

Gastos operación, incluidos en el estudio: Gastos bancarios, Notaría, Registro Propiedad, corretaje, impuestos de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. **178.834 €**
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 descuentos y abonos que se le aplican suponen	- 30.000 €	-2,11%
Los gastos de personal, despidiendo a un empleado	- 90.000 €	-6,34%
Otros gastos deducibles son	- 45.000 €	-3,17%
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	- 137.499 €	-9,68%

El beneficio neto anual sería de 123.501 € 8,70%

El beneficio neto mensual sería de 10.292 €

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 **836.043 €**

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

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.

El vendedor vende el 100% de esta farmacia, pero también podría vender sólo un 50%.

F
a
r
m
a
c
i
a
n
e
n
v
e
n
t
a