



**SANTOS**  
**FARMACIAS EN VENTA**

[www.farmaciasenventa.es](http://www.farmaciasenventa.es)

[santos@farmaciasenventa.es](mailto:santos@farmaciasenventa.es)

# Estudio de viabilidad

**Jesús Santos**  
**629 50 75 22**

Fecha del estudio 20/04/2017

Farmacia situada en  
provincia de Huelva

**Farmacia muy mejorable,  
en venta por jubilación**

Ventas anuales	630.000 €	
Ventas Seguridad Social	441.000 €	70%
Ventas libres	189.000 €	30%

<b>PRECIO:</b>		<b>Coficiente</b>
FONDO DE COMERCIO	1.133.000 €	1,8
LOCAL EN ALQUILER	- €	
EXISTENCIAS	67.000 €	
<b>TOTAL</b>	<b>1.200.000 €</b>	

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.

<b>UN PLANTEAMIENTO BANCARIO DE LA OPERACIÓN PODRÍA SER:</b>		
EFFECTIVO QUE APORTARÍA EL COMPRADOR ESTUDIADO	150.000 €	
FINANCIACIÓN BANCARIA	1.139.653 €	
TIPO DE INTERÉS	2%	

Gastos operación, incluidos en el estudio: Gastos bancarios, Notaría, Registro Propiedad, corretaje, impuestos de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. **89.653 €**  
Por lo general, todos los gastos no sobrepasan el diez por ciento del precio de la farmacia.

<b>RENDIMIENTO DEL NEGOCIO:</b>		
El beneficio bruto sobre ventas de esta farmacia es	189.000 €	30,00%
Los descuentos y abonos que se le aplican suponen	- 17.000 €	-2,70%
Los gastos de personal, despidiendo a un empleado	- 30.000 €	-4,76%
Otros gastos deducibles son	- 24.000 €	-3,81%
<b>EL BENEFICIO DE EXPLOTACIÓN ES DE</b>	<b>118.000 €</b>	<b>18,73%</b>
Impuestos (IRPF), aplicando las deducciones fiscales	- €	
<b>EL BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS ES DE</b>	<b>118.000 €</b>	<b>18,73%</b>
Ahora hay que deducir lo que se le pague al banco anualmente:		
La suma anual de capital más intereses es de	- 65.847 €	-10,45%
<b>El beneficio neto anual sería de</b>	<b>52.153 €</b>	<b>8,28%</b>
<b>El beneficio neto mensual sería de</b>	<b>4.346 €</b>	

Los bancos darían como máximo el 80% del Fondo de Comercio de la farmacia, que serían 906.400 €  
Y, con este efectivo aportado, hay que hipotecar bienes inmuebles propios tasados en 291.567 €

$\text{Rentabilidad con deuda} = \frac{\text{Beneficio Bruto}}{\text{Inversión} - \text{Deuda}}$	Con el efectivo aportado hay un <b>126%</b> de Rentabilidad con deuda.
	La rentabilidad sin deuda es un <b>15%</b>
$\text{Rentabilidad sin deuda} = \text{Beneficio Bruto} / \text{Inversión}$	

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**

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