



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 situada en
Sevilla capital

**Muy mejorable,
farmacia de 8 horas
en venta por jubilación**

**F
a
r
m
a
c
i
a
-
c
o
m
e
r
c
i
o
-
a
b
o
n
e
c
i
o
n
a
l**

Ventas anuales	650.000 €	
Ventas Seguridad Social	390.000 €	60%
Ventas libres	260.000 €	40%

PRECIO ESTUDIADO:		Coficiente
FONDO DE COMERCIO LOCAL	1.350.000 €	2,08
EXISTENCIAS	250.000 €	
TOTAL	100.000 €	
	1.700.000 €	

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	450.000 €
FINANCIACIÓN BANCARIA	1.379.500 €
TIPO DE INTERÉS	2%

Gastos operación, incluidos en el estudio: Gastos bancarios, Notaría, Registro Propiedad, corretaje, impuestos de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. **129.499 €**
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	195.000 €	30,00%
Nóminas del personal	- 30.000 €	-4,62%
Otros gastos varios (aproximados)	- 108.421 €	-16,68%
Con amortizaciones fiscales para el comprador, el IRPF es	- €	0,00%
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, ...		
De estos otros gastos estimados, corresponden 79.421 € a las hipotecas bancarias que se piden para comprar esta farmacia.		

El beneficio neto anual sería de 56.579 € 8,70%

El beneficio neto mensual sería de 4.715 €

Los bancos darían como máximo el 80% del Fondo de Comercio de la farmacia, que serían 1.080.000 €
Y, con este efectivo aportado, hay que hipotecar bienes inmuebles propios tasados en 124.374 €

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

Con el efectivo aportado hay un 43% de Rentabilidad con deuda

La rentabilidad sin deuda es un

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

11%

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.**