



**SANTOS**

**FARMACIAS EN VENTA**

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

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

# Estudio de viabilidad

Fecha estudio 20/04/2017

Farmacia en Cercanías de Sevilla

**Jesús Santos**  
**629 50 75 22**

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

Ventas anuales	900.000 €	
Ventas Seguridad Social	630.000 €	70%
Ventas libres	270.000 €	30%

PRECIO:		Coficiente
FONDO DE COMERCIO	1.590.000 €	1,77
LOCAL	260.000 €	
EXISTENCIAS	100.000 €	
TOTAL	1.950.000 €	

Como cada banco hace un planteamiento distinto, y tienen distintos tipos de interés, los beneficios resultantes difieren de un banco a otro.  
Los bancos no suelen financiar más del 80% del Fondo de Comercio, ni más del 80% del local. Y habría que poner en efectivo el resto. Algunos pocos bancos financian hasta el 100%, y piden hipotecar entonces 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 SERÍA:</b>	
EFFECTIVO QUE SE APORTA	150.000 €
FINANCIACIÓN BANCARIA A 20 AÑOS	1.971.600 €
TIPO DE INTERÉS	2%

Gastos operación, incluidos en el estudio: Gastos bancarios, Notaría, Registro Propiedad, corretaje, impuestos de Transmisiones Patrimoniales y de Actos Jurídicos Documentados. **171.601 €**  
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	270.000 €
Los descuentos y abonos que se le aplican suponen	- 24.000 €
Los gastos de personal son	- 55.000 €
El alquiler y otros gastos deducibles son	- 15.000 €
<b>EL BENEFICIO DE EXPLOTACIÓN ES DE</b>	<b>176.000 €</b>
Impuestos (IRPF), aplicando las deducciones fiscales	- €
<b>EL BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS ES DE</b>	<b>176.000 €</b>

Ahora hay que deducir lo que se le pague al banco anualmente:  
La suma anual de capital más intereses es de - 120.577 €

<b>El beneficio neto anual sería de</b>	<b>55.423 €</b>
<b>El beneficio neto mensual sería de</b>	<b>4.619 €</b>

Los bancos darían como máximo el 80% del Fondo de Comercio de la farmacia, que serían 1.272.000 €  
Con este efectivo aportado, habría que hipotecar bienes inmuebles propios tasados en 614.500 €

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

Con el efectivo aportado hay un **180%** de Rentabilidad con deuda.

La rentabilidad sin deuda es un **13%**

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

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**  
**n**  
**e**  
**n**  
**e**  
**a**