



**SANTOS**  
FARMACIAS EN VENTA  
www.farmaciasenventa.es

# Estudio de viabilidad de farmacia en venta

Jesús Santos

629 50 75 22

Fecha del estudio 17/05/2018

**En la provincia de Sevilla**  
**Horario de 8 horas**

**Muy bien comunicada**  
**Muy rentable**

Ventas anuales	600.000 €	
Ventas Seguridad Social	480.000 €	80%
Ventas libres	120.000 €	20%
<b>PRECIO PEDIDO:</b>	<b>1.290.000 €</b>	
<b>PRECIO ESTUDIADO:</b>		
FONDO DE COMERCIO	1.020.000 €	1,7 Coeficiente
LOCAL Y VIVIENDA	210.000 €	90 M2 del local
EXISTENCIAS	60.000 €	90 M2 vivienda
<b>TOTAL</b>	<b>1.290.000 €</b>	

UN PLANTEAMIENTO BANCARIO DE LA OPERACIÓN PODRÍA SER:

<b>EFFECTIVO QUE APORTARÍA ESTE COMPRADOR</b>	<b>150.000 €</b>	
FINANCIACIÓN BANCARIA NECESARIA	1.244.509 €	
El préstamo del banco para el Fondo de Comercio de la farmacia, sería como máximo de		816.000 €
El préstamo del banco para hipoteca de bienes inmuebles, sería como máximo de		428.509 €

OTROS PARÁMETROS:

<b>Este comprador tendría que hipotecar bienes inmuebles propios tasados en</b>	<b>325.636 €</b>	
Tipo de interés fijo estudiado	2%	
Gastos operación, incluidos en el estudio: Gastos bancarios, Notaría, Registro Propiedad, corretaje, impuestos de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.		104.509 €

Por lo general, todos los gastos no sobrepasan el diez por ciento del precio de la farmacia.

RENDIMIENTO DEL NEGOCIO:

Beneficio bruto anual sobre ventas de esta farmacia	198.000 €	33,00%	
Nóminas de personal que tendría el comprador	- 25.000 €	-4,17%	1 auxiliar
Gastos varios (aproximados)	- 30.000 €	-5,00%	
A anualidades de las hipotecas bancarias	- 76.110 €	-12,69%	
Con amortizaciones fiscales para el comprador, el IRPF es	- 1.611 €	-0,27%	

Los gastos varios de esta farmacia son: cuotas Colegio Farmacéuticos, gestoría, luz, agua, teléfonos, impuestos municipales, descuentos de la Seguridad Social,...

**Beneficio neto anual 65.279 € 10,88%**

**Beneficio neto mensual 5.440 €**

Rentabilidad con deuda = $\frac{\text{Beneficio Bruto}}{\text{Inversión} - \text{Deuda}}$	La rentabilidad con deuda es un <b>132,00%</b>
Rentabilidad sin deuda = $\frac{\text{Beneficio Bruto}}{\text{Inversión}}$	La rentabilidad sin deuda es un <b>14,20%</b>

Ebitda de esta farmacia = 143.000 €, lo que supone un 23,83% sobre ventas anuales.

El Ebitda de un negocio es el beneficio antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones.

**Este estudio le ayudará a tomar una importante decisión: la compra de esta farmacia**

**Listado de farmacias en venta en: [www.farmaciasenventa.es](http://www.farmaciasenventa.es)**

Para personalizar un estudio sólo necesito conocer el efectivo que aportaría el comprador.

Por ejemplo:

<u>Efectivo de</u>	<u>Hipoteca Inmuebles propios</u>	<u>Beneficio mensual</u>	<u>Beneficio anual</u>
200.000 €	261.731 €	5.692 €	68.303 €
250.000 €	197.825 €	5.944 €	71.328 €
300.000 €	133.919 €	6.196 €	74.352 €
425.000 €	- €	6.826 €	81.913 €