



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

# Estudio de viabilidad de farmacia en venta

**Jesús Santos**

**629 50 75 22**

Fecha del estudio 24/07/2018

<b>Mejorable</b>	<b>Muy buen local</b>	<b>A una hora de Sevilla capital</b>	
Ventas anuales	1.100.000 €		
Ventas Seguridad Social	715.000 €	65%	
Ventas libres	385.000 €	35%	
<b>PRECIO PEDIDO:</b>	<b>2.300.000 €</b>		
<b>PRECIO ESTUDIADO:</b>			
FONDO DE COMERCIO LOCAL	1.760.000 €	1,6	Coeficiente
EXISTENCIAS	360.000 €	240	M2 local
TOTAL	80.000 €		
	<b>2.200.000 €</b>		

## UN PLANTEAMIENTO BANCARIO DE LA OPERACIÓN PODRÍA SER:

<b>EFFECTIVO QUE APORTARÍA EL COMPRADOR ESTUDIADO</b>	<b>250.000 €</b>	Usted puede aportar otra cantidad: para eso se personaliza cada estudio
<b>FINANCIACIÓN BANCARIA NECESARIA</b>	<b>2.129.693 €</b>	
El préstamo del banco para el Fondo de Comercio de la farmacia, sería como máximo de		1.408.000 €
El préstamo del banco para hipoteca de bienes inmuebles, sería como máximo de		721.693 €

## OTROS PARÁMETROS:

**Este comprador tendría que hipotecar bienes inmuebles propios tasados en 542.117 €**

Además de con inmuebles, también se puede avalar ante el banco con fondos de inversiones, pignoraciones, ...

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. **179.693 €**

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	363.000 €	33,00%
Nóminas de personal que tendría el comprador	- 72.000 €	-6,55%
Gastos varios (aproximados)	- 46.000 €	-4,18%
Anualidades de las hipotecas bancarias	- 130.245 €	-11,84%
Con amortizaciones fiscales para el comprador, el IRPF es	- 4.489 €	-0,41%

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

**Beneficio neto anual 110.266 € 10,02%**

**Beneficio neto mensual 9.189 €**

Rentabilidad con deuda = $\frac{\text{Beneficio Bruto}}{\text{Inversión} - \text{Deuda}}$	La rentabilidad con deuda es un <b>145,20%</b>
Rentabilidad sin deuda = $\frac{\text{Beneficio Bruto}}{\text{Inversión}}$	La rentabilidad sin deuda es un <b>15,25%</b>

**Ebitda de esta farmacia = 245.000 €**, lo que supone un **22,27%** 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 la parte compradora.

Lo ideal sería hipotecar solamente el Fondo de Comercio de la farmacia y el local.

Y no tener que hipotecar inmuebles propios o de familiares.

Pero muy poca gente dispondría entonces del efectivo que pedirían los bancos para conceder el crédito.

Por eso, una solución es poner lo que se tenga de efectivo y, para lo que falte, hipotecar inmuebles propios.

Que es lo que se ha contemplado en este estudio.