



**SANTOS**

FARMACIAS EN VENTA

www.farmaciasenventa.es

# Estudio de viabilidad de farmacia en venta

Jesús Santos

629 50 75 22

Fecha del estudio 30/08/2018

**Muy mejorable**

**Tiene muy poca parafarmacia**

**Cercana a Sevilla**

Ventas anuales	1.400.000 €	
Ventas Seguridad Social	980.000 €	70%
Ventas libres	420.000 €	30%
<b>PRECIO PEDIDO:</b>	<b>2.500.000 €</b>	
<b>PRECIO ESTUDIADO:</b>		
FONDO DE COMERCIO LOCAL	2.200.000 €	1,57 Coeficiente
EXISTENCIAS	200.000 €	
TOTAL	100.000 €	
	<b>2.500.000 €</b>	

UN PLANTEAMIENTO BANCARIO DE LA OPERACIÓN PODRÍA SER:

<b>EFFECTIVO QUE APORTARÍAN UNO O DOS COMPRADORES</b>	<b>250.000 €</b>	Usted puede aportar otra cantidad: para eso se personaliza el estudio
<b>FINANCIACIÓN BANCARIA NECESARIA</b>	<b>2.443.558 €</b>	
El préstamo del banco para el Fondo de Comercio de la farmacia, sería como máximo de		1.760.000 €
El préstamo del banco para hipoteca de bienes inmuebles, sería como máximo de		683.558 €

OTROS PARÁMETROS:

**Quien compra tendría que hipotecar bienes inmuebles propios tasados en 654.448 €**

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. **193.558 €**

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	462.000 €	33,00%
Nóminas de personal que tendría el comprador	- 85.000 €	-6,07%
Gastos varios (aproximados)	- 63.000 €	-4,50%
Anualidades de las hipotecas bancarias	- 149.440 €	-10,67%
Con amortizaciones fiscales para el comprador, el IRPF es	- 10.831 €	-0,77%

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

**Beneficio neto anual 153.729 € 10,98%**

**Beneficio neto mensual 12.811 €**

Rentabilidad con deuda = $\frac{\text{Beneficio Bruto}}{\text{Inversión} - \text{Deuda}}$	La rentabilidad con deuda es un <b>184,80%</b>
Rentabilidad sin deuda = $\frac{\text{Beneficio Bruto}}{\text{Inversión}}$	La rentabilidad sin deuda es un <b>17,15%</b>

Ebitda de esta farmacia = 314.000 €, lo que supone un 22,43% 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>Inmuebles propios para hipotecar</u>	<u>Beneficio mensual</u>	<u>Beneficio anual</u>
400.000 €	462.730 €	13.531 €	162.373 €

Para comprar una farmacia importante, poca gente dispone del efectivo que pide el banco para conceder el crédito. Por eso, la solución estudiada es hipotecando inmuebles propios.

**El vendedor ofrece facilidades de pago.**