



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%
PRECIO PEDIDO:	2.500.000 €	
PRECIO ESTUDIADO:		
FONDO DE COMERCIO LOCAL	2.200.000 €	1,57 Coeficiente
EXISTENCIAS	200.000 €	
TOTAL	100.000 €	
	2.500.000 €	

UN PLANTEAMIENTO BANCARIO DE LA OPERACIÓN PODRÍA SER:

EFFECTIVO QUE APORTARÍAN UNO O DOS COMPRADORES	250.000 €	Usted puede aportar otra cantidad: para eso se personaliza el estudio
FINANCIACIÓN BANCARIA NECESARIA	2.443.558 €	
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 184,80%
Rentabilidad sin deuda = $\frac{\text{Beneficio Bruto}}{\text{Inversión}}$	La rentabilidad sin deuda es un 17,15%

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

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.