



SANTOS

FARMACIAS EN VENTA
www.farmaciasenventa.es

Estudio de viabilidad de farmacia en venta

Jesús Santos

629 50 75 22

Fecha del estudio 10/07/2018

Con recorrido	En Sevilla capital	Local de 150 m2
Ventas anuales	700.000 €	
Ventas Seguridad Social	350.000 €	50%
Ventas libres	350.000 €	50%
PRECIO PEDIDO:	1.640.000 €	
PRECIO ESTUDIADO:		
FONDO DE COMERCIO LOCAL	1.400.000 €	2,0 Coeficiente
EXISTENCIAS	140.000 €	
TOTAL	100.000 €	
	1.640.000 €	

UN PLANTEAMIENTO BANCARIO DE LA OPERACIÓN PODRÍA SER:

EL EFECTIVO QUE APORTA UN COMPRADOR CUALQUIERA	150.000 €	Usted puede aportar otra cantidad: para eso se personaliza cada estudio
FINANCIACIÓN BANCARIA QUE NECESITA ESTE COMPRADOR	1.615.849 €	
El préstamo del banco para el Fondo de Comercio de la farmacia, sería como máximo de		1.120.000 €
El préstamo del banco para hipoteca de bienes inmuebles, contando el local de la farmacia, sería de		495.849 €

OTROS PARÁMETROS:

Quien compra tendría que hipotecar bienes inmuebles propios tasados en 479.811 €

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. **125.849 €**

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	231.000 €	33,00%
Nóminas de personal que tendría el comprador	- 45.000 €	-6,43%
Gastos varios (aproximados)	- 30.000 €	-4,29%
Anualidades de las hipotecas bancarias	- 98.820 €	-14,12%
Con amortizaciones fiscales para el comprador, el IRPF es	- €	0,00%

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

Beneficio neto anual 57.180 € 8,17%

Beneficio neto mensual 4.765 €

Rentabilidad con deuda = $\frac{\text{Beneficio Bruto}}{\text{Inversión} - \text{Deuda}}$	La rentabilidad con deuda es un 154,00%
Rentabilidad sin deuda = $\frac{\text{Beneficio Bruto}}{\text{Inversión}}$	La rentabilidad sin deuda es un 13,08%

Ebitda de esta farmacia = 156.000 €, lo que supone un 22,29% 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>
200.000 €	415.905 €	5.026 €	60.307 €

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