



SANTOS

FARMACIAS EN VENTA
www.farmaciasenventa.es

Estudio de viabilidad de farmacia en venta

Jesús Santos

629 50 75 22

Fecha del estudio 12/06/2018

Mejorable Cercana a Sevilla Horario de 8 horas

Ventas anuales	1.400.000 €	
Ventas Seguridad Social	980.000 €	70%
Ventas libres	420.000 €	30%
PRECIO PEDIDO:	2.700.000 €	
PRECIO ESTUDIADO:		
FONDO DE COMERCIO LOCAL	2.300.000 €	1,64 Coeficiente
EXISTENCIAS	200.000 €	
TOTAL	100.000 €	
	2.600.000 €	

UN PLANTEAMIENTO BANCARIO DE LA OPERACIÓN PODRÍA SER:

EFFECTIVO QUE APORTARÍA UNO O DOS COMPRADORES	300.000 €	
FINANCIACIÓN BANCARIA NECESARIA	2.500.204 €	
El préstamo del banco para el Fondo de Comercio de la farmacia, sería como máximo de		1.840.000 €
El préstamo del banco para hipoteca de bienes inmuebles, sería como máximo de		660.204 €

OTROS PARÁMETROS:

Quien compra tendría que hipotecar bienes inmuebles propios tasados en		625.256 €
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.	200.204 €
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	- 152.904 €	-10,92%
Con amortizaciones fiscales para el comprador, el IRPF es	- 6.799 €	-0,49%

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

Beneficio neto anual 154.297 € 11,02%
Beneficio neto mensual 12.858 €

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 16,50%

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>Hipoteca Inmuebles propios</u>	<u>Beneficio mensual</u>	<u>Beneficio anual</u>
150.000 €	816.973 €	12.128 €	145.530 €
200.000 €	753.068 €	12.371 €	148.452 €
250.000 €	689.160 €	12.615 €	151.374 €
400.000 €	497.449 €	13.345 €	160.141 €