



SANTOS

FARMACIAS EN VENTA
www.farmaciasenventa.es

Estudio de viabilidad de farmacia en venta

Jesús Santos

629 50 75 22

Fecha del estudio 16/11/2018

Cercana a Sevilla	Subiendo ventas en 2018	Muy buen local
Ventas previstas para 2018	800.000 €	
Ventas Seguridad Social	640.000 €	80%
Ventas libres	160.000 €	20%

PRECIO ESTUDIADO:

FONDO DE COMERCIO LOCAL Y VIVIENDA	1.440.000 €	1,8 Coeficiente
EXISTENCIAS	250.000 €	
TOTAL	70.000 €	
	1.760.000 €	

UN PLANTEAMIENTO BANCARIO DE LA OPERACIÓN PODRÍA SER:

EL EFECTIVO QUE APORTA UN COMPRADOR CUALQUIERA	250.000 €	Usted puede aportar otra cantidad: para eso se personaliza cada estudio
FINANCIACIÓN BANCARIA QUE NECESITA ESTE COMPRADOR	1.650.317 €	
El préstamo del banco para el Fondo de Comercio de la farmacia, sería como máximo de		1.152.000 €
El préstamo del banco para hipoteca de bienes inmuebles, contando el local de la farmacia, sería de		498.317 €

OTROS PARÁMETROS:

Quien compra tendría que hipotecar bienes inmuebles propios tasados en 372.896 €

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.
Por lo general, todos los gastos no sobrepasan el diez por ciento del precio de la farmacia.	140.317 €

RENDIMIENTO DEL NEGOCIO:

Beneficio bruto anual sobre ventas de esta farmacia	264.000 €	33,00%
Nóminas de personal que tendría el comprador	- 50.000 €	-6,25%
Gastos varios (aproximados)	- 40.000 €	-5,00%
A anualidades de las hipotecas bancarias	- 100.928 €	-12,62%
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 73.072 € 9,13%
Beneficio neto mensual 6.089 €

Rentabilidad con deuda = $\frac{\text{Beneficio Bruto}}{\text{Inversión} - \text{Deuda}}$	La rentabilidad con deuda es un 105,60%
Rentabilidad sin deuda = $\frac{\text{Beneficio Bruto}}{\text{Inversión}}$	La rentabilidad sin deuda es un 13,89%

Ebitda de esta farmacia = 174.000 €, lo que supone un 21,75% 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.

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

Horas de apertura de la farmacia 8

Un cordial saludo.

Jesús Santos