

Estudio de viabilidad de farmacia en venta

A una hora de Sevilla

Fecha 22/04/2019

Farmacia de pueblo

Muy estable

Horario 8 horas

Los números a tener en cuenta son los siguientes:

75% Seg. Social

Ventas totales en 2018	1.100.000 €	Precio estudiado:	
		Precio Fondo Com.	1.800.000 €
		Precio local y vivienda	200.000 €
		Existencias	100.000 €
		Precio total	2.100.000 €

Coficiente	1,64
Fondo Comer. / Ventas	

Gastos, muy aproximados de la operación	8%	168.000 €
---	-----------	------------------

Costo total (Precio + gastos)	2.268.000 €
-------------------------------	--------------------

Efectivo que un comprador cualquiera aporta	150.000 €
Tasación mínima de inmuebles propios para hipotecar	647.500 €

Gastos aproximados:	
Sobre un 7% si el local es en alquiler, y del 8% al 9% si el local es en propiedad	

Hipoteca bancaria (Costo total - efectivo que se aporta)	2.118.000 €
--	--------------------

RENDIMIENTO ANUAL DE LA FARMACIA:

	Ingresos	Gastos
Beneficio bruto sobre ventas	33%	363.000 €
Nóminas del personal necesario		85.000 € 7,73%
Gastos varios		12.000 € 1,09%
Diferencia entre descuentos por Reales Decretos y abonos de Farmaindustria		31.000 € 2,82%
Anualidad de la hipoteca bancaria (al 2% de interés fijo y a 20 años)		129.622 € 11,78%
Impuestos, aplicando las amortizaciones fiscales		- € 0,00%
	363.000 €	257.622 €

Beneficio neto anual **105.378 €** **9,58%**

Beneficio neto mensual **8.782 €**

El Ebitda de esta farmacia es de **235.000 €** **21,36%**

El Ebitda de un negocio es el beneficio antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones.

Las existencias se financian aparte por una distribuidora farmacéutica, generalmente a 5 años y a interés 0%.

	Con otro efectivo distinto:	Hipoteca bancaria	Anualidad de la hipoteca	Gastos anuales	Beneficio neto anual obtenido	Beneficio neto mensual obtenido	Inmuebles propios que hay que hipotecar
	450.000 €	1.818.000 €	111.262 €	239.262 €	123.738 €	10.312 €	272.500 €
SANTOS	400.000 €	1.868.000 €	114.322 €	242.322 €	120.678 €	10.057 €	335.000 €
FARMACIAS EN VENTA	350.000 €	1.918.000 €	117.382 €	245.382 €	117.618 €	9.802 €	397.500 €
Jesús Santos	300.000 €	1.968.000 €	120.442 €	248.442 €	114.558 €	9.547 €	460.000 €
629 50 75 22	250.000 €	2.018.000 €	123.502 €	251.502 €	111.498 €	9.292 €	522.500 €
	200.000 €	2.068.000 €	126.562 €	254.562 €	108.438 €	9.037 €	585.000 €