

Estudio de viabilidad de farmacia en venta

En la provincia de Cádiz	Farmacia mejorable	Fecha
Es farmacia de barrio	Horas de apertura	12
		25/04/2019

Los números a tener en cuenta son los siguientes:

Ventas totales **1.400.000 €**

67% Seguridad Social
33% Venta libre

Precio estudiado:
Precio Fondo Com. **2.250.000 €**
Precio local **150.000 €**
Existencias **150.000 €**
Total precio **2.550.000 €**

Coficiente **1,6**
Fondo Comer. / Ventas

Gastos, muy aproximados de la operación **8%** **204.000 €**

Costo total **2.754.000 €**
(Precio + gastos)

Efectivo aportado (tabla con efectivos abajo) **400.000 €**
Tasación mínima de inmuebles propios para hipotecar **505.000 €**

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

Hipoteca bancaria **2.354.000 €**
(Costo total - efectivo que se aporta)

RENDIMIENTO ANUAL DE LA FARMACIA:

	Ingresos	Gastos	
Beneficio bruto sobre ventas	33%	462.000 €	
Nóminas del personal necesario		120.000 €	8,57%
Gastos varios		18.000 €	1,29%
Diferencia entre descuentos por Reales Decretos y abonos de Farmaindustria		38.000 €	2,71%
Anualidad de la hipoteca bancaria (al 2% de interés fijo y a 20 años)		144.065 €	10,29%
Impuestos, aplicando las amortizaciones fiscales		- €	0,00%
	462.000 €	320.065 €	
Beneficio neto anual		141.935 €	10,14%
Beneficio neto mensual		11.828 €	
El Ebitda de esta farmacia es de		286.000 €	20,43%

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%.

	Tabla con efectivos diversos	Hipoteca bancaria	Anualidad de la hipoteca	Gastos anuales	Beneficio neto anual obtenido	Beneficio neto mensual obtenido	Inmuebles propios que hay que hipotecar
	550.000 €	2.204.000 €	134.885 €	310.885 €	151.115 €	12.593 €	317.500 €
	500.000 €	2.254.000 €	137.945 €	313.945 €	148.055 €	12.338 €	380.000 €
	450.000 €	2.304.000 €	141.005 €	317.005 €	144.995 €	12.083 €	442.500 €
	400.000 €	2.354.000 €	144.065 €	320.065 €	141.935 €	11.828 €	505.000 €
	350.000 €	2.404.000 €	147.125 €	323.125 €	138.875 €	11.573 €	567.500 €
	300.000 €	2.454.000 €	150.185 €	326.185 €	135.815 €	11.318 €	630.000 €
	250.000 €	2.504.000 €	153.245 €	329.245 €	132.755 €	11.063 €	692.500 €
	200.000 €	2.554.000 €	156.305 €	332.305 €	129.695 €	10.808 €	755.000 €
	150.000 €	2.604.000 €	159.365 €	335.365 €	126.635 €	10.553 €	817.500 €

