

# Estudio de viabilidad de farmacia en venta

A una hora de Sevilla

Fecha 20/05/2019

Farmacia de pueblo

Muy estable

Horario 8 horas

Los números a tener en cuenta son los siguientes:

80% Seg. Social

Ventas totales	<b>430.000 €</b>	Precio estudiado:	
		Precio Fondo Com.	<b>880.000 €</b>
		Precio local	
		Existencias	<b>40.000 €</b>
		Precio total	<b>920.000 €</b>

Coefficiente	<b>2,05</b>
Fondo Comer. / Ventas	

Gastos, muy aproximados de la operación	<b>7%</b>	<b>64.400 €</b>
---	-----------	-----------------

Costo total	<b>984.400 €</b>
(Precio + gastos)	

Efectivo que un comprador cualquiera aporta	<b>125.000 €</b>
Tasación mínima de inmuebles propios para hipotecar	<b>199.250 €</b>

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

Hipoteca bancaria	<b>859.400 €</b>
(Costo total - efectivo que se aporta)	

## RENDIMIENTO ANUAL DE LA FARMACIA:

	Ingresos	Gastos
Beneficio bruto sobre ventas	<b>31%</b>	<b>133.300 €</b>
Nóminas de personal		<b>20.000 €</b> 4,65%
Gastos varios		<b>18.000 €</b> 4,19%
Diferencia entre descuentos por Reales Decretos y abonos de Farmaindustria		<b>13.000 €</b> 3,02%
Anualidad de la hipoteca bancaria (al 2% de interés fijo y a 20 años)		<b>52.595 €</b> 12,23%
Impuestos, aplicando las amortizaciones fiscales		<b>- €</b> 0,00%
	<b>133.300 €</b>	<b>103.595 €</b>

**Beneficio neto anual** **29.705 €** **6,91%**

**Beneficio neto mensual** **2.475 €**

El Ebitda de esta farmacia es de **82.300 €** **19,14%**

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
	<b>400.000 €</b>	584.400 €	35.765 €	86.765 €	46.535 €	<b>3.878 €</b>	- €
	<b>350.000 €</b>	634.400 €	38.825 €	89.825 €	43.475 €	<b>3.623 €</b>	- €
	<b>300.000 €</b>	684.400 €	41.885 €	92.885 €	40.415 €	<b>3.368 €</b>	- €
	<b>250.000 €</b>	734.400 €	44.945 €	95.945 €	37.355 €	<b>3.113 €</b>	43.000 €
	<b>200.000 €</b>	784.400 €	48.005 €	99.005 €	34.295 €	<b>2.858 €</b>	105.500 €
	<b>150.000 €</b>	834.400 €	51.065 €	102.065 €	31.235 €	<b>2.603 €</b>	168.000 €



**SANTOS**

**FARMACIAS EN VENTA**

**Jesús Santos**

[www.farmaciasenventa.es](http://www.farmaciasenventa.es)

**629 50 75 22**