



<b>Cercana a Sevilla</b>	<b>Han subido un 9% las ventas en 2018</b>	<b>Buen local</b>
Ventas anuales	790.000 €	
Ventas Seguridad Social	632.000 €	80%
Ventas libres	158.000 €	20%
<b>PRECIO NEGOCIABLE PEDIDO:</b>	<b>1.700.000 €</b>	<b>1,8 Coeficiente</b>
<b>PRECIO A NEGOCIAR:</b>		
FONDO DE COMERCIO	1.360.000 €	<b>1,7 Coeficiente</b>
LOCAL Y VIVIENDA	180.000 €	
EXISTENCIAS	60.000 €	
<b>TOTAL</b>	<b>1.600.000 €</b>	

**UN PLANTEAMIENTO BANCARIO DE LA OPERACIÓN PODRÍA SER:**

<b>EL EFECTIVO QUE APORTA UN COMPRADOR CUALQUIERA</b>	<b>250.000 €</b>	Usted puede aportar otra cantidad: para eso se personaliza cada estudio
<b>FINANCIACIÓN BANCARIA QUE NECESITA ESTE COMPRADOR</b>	<b>1.474.785 €</b>	
El préstamo del banco para el Fondo de Comercio de la farmacia, sería como máximo de		1.088.000 €
El préstamo del banco para hipoteca de bienes inmuebles, contando el local de la farmacia, sería de		386.785 €

**OTROS PARÁMETROS:**

<b>Quien compra tendría que hipotecar bienes inmuebles propios tasados en</b>	<b>303.482 €</b>	Los 250.000 € aportados se recuperan en 3 años
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.	124.785 €	
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	260.700 €	33,00%	Si esta farmacia se comprase al contado, se amortizaría en 8 años su Fondo de Comercio
Nóminas de personal que tendría el comprador	- 42.000 €	-5,32%	
Gastos varios (aproximados)	- 39.000 €	-4,94%	
Anualidades de las hipotecas bancarias	- 90.193 €	-11,42%	
Con amortizaciones fiscales para el comprador, el IRPF es	- 2.841 €	-0,36%	
Los gastos varios de esta farmacia son: cuotas Colegio Farmacéuticos, gestoría, luz, agua, teléfonos, impuestos municipales, descuentos de la Seguridad Social,...			

**Beneficio neto anual 86.666 € 10,97%**

**Beneficio neto mensual 7.222 €**

Rentabilidad con deuda = $\frac{\text{Beneficio Bruto}}{\text{Inversión} - \text{Deuda}}$	La rentabilidad con deuda es un <b>104,28%</b>
Rentabilidad sin deuda = $\frac{\text{Beneficio Bruto}}{\text{Inversión}}$	La rentabilidad sin deuda es un <b>15,11%</b>

**Ebitda de esta farmacia = 179.700 € , lo que supone un 22,75% 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](http://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**