


Farmacia en venta

En provincia de Sevilla		Subiendo ventas cada año		Horario 8 horas		18/10/2021					
Facilidades de pago		Coeficiente pedido: 1,8		Estudio de viabilidad							
		Precio estudiado:									
Ventas anuales 875.000 €		Precio Fondo Comercio 1.485.000 €		Es viable pagar por el F. Com. 1.485.000 €							
70% Seguridad Social		Precio local y vivienda 180.000 €									
30% Venta libre		Existencias 85.000 €		El Fondo de Comercio de esta farmacia se amortiza contablemente en 7,5 años.							
		Precio total 1.750.000 €									
		Coeficiente FC/Ventas estudiado: 1,7		Durante esta pandemia uno de los pocos negocios que han funcionado bien ha sido el de las farmacias							
Gastos, muy aproximados de la operación		111.600 €									
Costo total (precio + gastos)		1.861.600 €									
Efectivo aportado (tabla con otros efectivos abajo)		200.000 €									
Tasación mínima de inmuebles propios para hipotecar		623.714 €									
Hipoteca bancaria (Costo total - efectivo que se aporta)		1.661.600 €		Para calcular la anualidad de la hipoteca bancaria: Se ha tenido en cuenta una hipoteca a 20 años, con un interés fijo del 2%. 1ª) Rentabilidad de la farmacia = Margen bruto / Inversión total 2ª) Rentabilidad del efectivo = Margen bruto / Efectivo aportado A la 1ª se le llama "Rentabilidad sin deuda" y a la 2ª "Rentabilidad con deuda"							
RENDIMIENTO ANUAL DE LA FARMACIA:											
		<u>Ingresos anuales</u>						<u>Gastos anuales</u>			
Margen bruto sobre ventas		34%						297.500 €			
Nóminas del personal								50.000 €			
Gastos varios								15.000 €			
Diferencia entre abonos y cargos								35.000 €			
Anualidad de la hipoteca bancaria								101.690 €			
Impuestos, aplicando las amortizaciones fiscales								- €			
		297.500 €						201.690 €			
Beneficios, aportando 200.000 € en efectivo:				Neto en 5 años		Neto en 10 años					
Beneficio neto anual		95.810 €		479.050 €		958.101 €					
Beneficio neto mensual		7.984 €				Beneficio neto en 20 años					
						1.916.202 €					
El Ebitda de esta farmacia es de un 22,57% , que son 197.500 €				El Ebitda de un negocio es el beneficio antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones.							
La rentabilidad de la farmacia = 15,98%		La rentabilidad del efectivo = 149% , con este efectivo aportado									
 SANTOS FARMACIAS EN VENTA Jesús Santos 629 50 75 22	Para otros efectivos distintos	Hipoteca bancaria	Anualidad hipoteca a 20 años	Gastos anuales	Beneficio neto anual	Beneficio neto mensual	Inmuebles propios que hay que hipotecar	Rentabilidad efectiva			
	120.000 €	1.741.600 €	106.586 €	206.586 €	90.914 €	7.576 €	738.000 €	248%			
	140.000 €	1.721.600 €	105.362 €	205.362 €	92.138 €	7.678 €	709.429 €	213%			
	160.000 €	1.701.600 €	104.138 €	204.138 €	93.362 €	7.780 €	680.857 €	186%			
	180.000 €	1.681.600 €	102.914 €	202.914 €	94.586 €	7.882 €	652.286 €	165%			
	220.000 €	1.641.600 €	100.466 €	200.466 €	97.034 €	8.086 €	595.143 €	135%			
Relación de farmacias en venta en: www.farmaciasenventa.es											
Mejore su vida comprando esta farmacia Aumente mucho sus ingresos Y consiga un gran patrimonio				Cualquier negocio está bien comprado cuando no se paga por su Fondo de Comercio más de doce veces su Ebitda. Diez veces, mucho mejor. En esta farmacia se estaría pagando por su Fondo de Comercio 7,5 veces su Ebitda.							
El estudio contempla que el banco financie el Fondo de Comercio al 70%, e hipoteque inmuebles propios dando también el 70%.				Es muy rentable ¿ Por qué no comprar esta farmacia ?							
Algún banco llega a dar hasta el 80% del Fondo de Comercio y del local de la farmacia, sin hipotecar bienes propios. Sólo poniendo en efectivo el 20% más los gastos de la operación.											