

En provincia de Sevilla	Subiendo ventas cada año	Horario	8 horas	17/01/2022
Facilidades de pago	Coeficiente pedido:	1,8		
	Precio estudiado:			
	Precio Fondo Comercio	1.565.000 €		
	Precio local y vivienda	150.000 €		
Ventas anuales	Existencias	85.000 €		
78% Seguridad Social	Precio total	1.800.000 €		
22% Venta libre	Coeficiente FC/Ventas estudiado:	1,7		
Gastos, muy aproximados de la operación		112.650 €		
Costo total (precio + gastos)		1.912.650 €		
Efectivo aportado (tabla con otros efectivos abajo)		200.000 €		
Tasación mínima de inmuebles propios para hipotecar		646.643 €		
Hipoteca bancaria (Costo total - efectivo que se aporta)		1.712.650 €		

Farmacia en venta

Es viable pagar por el F. Com. 1.565.000 €
El Fondo de Comercio de esta farmacia se amortiza contablemente en 7,4 años.

Estudio de viabilidad

RENDIMIENTO ANUAL DE LA FARMACIA:

	Ingresos anuales	Gastos anuales	
Margen bruto sobre ventas	34%	315.180 €	
Nóminas del personal		50.000 €	
Gastos varios		15.000 €	
Diferencia entre abonos y cargos		40.000 €	
Anualidad de la hipoteca bancaria		104.814 €	
Impuestos, aplicando las amortizaciones fiscales		- €	
	315.180 €	209.814 €	

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"

Beneficios, aportando 200.000 € en efectivo:	Neto en 5 años	Neto en 10 años	Beneficio neto en 20 años
Beneficio neto anual	526.829 €	1.053.658 €	2.107.316 €
Beneficio neto mensual	8.780 €		

El Ebitda de esta farmacia es de un 22,67% , que son 210.180 €

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

La rentabilidad de la farmacia = 16,48% La rentabilidad del efectivo = 158% , 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 €	1.792.650 €	109.710 €	214.710 €	100.470 €	8.372 €	760.929 €	263%
	140.000 €	1.772.650 €	108.486 €	213.486 €	101.694 €	8.474 €	732.357 €	225%
	160.000 €	1.752.650 €	107.262 €	212.262 €	102.918 €	8.576 €	703.786 €	197%
	180.000 €	1.732.650 €	106.038 €	211.038 €	104.142 €	8.678 €	675.214 €	175%
	220.000 €	1.692.650 €	103.590 €	208.590 €	106.590 €	8.882 €	618.071 €	143%

Relación de farmacias en venta en: www.farmaciasenventa.es

Mejore su vida comprando esta farmacia
Aumente mucho sus ingresos
Y consiga un gran patrimonio

El estudio contempla que el banco financie el Fondo de Comercio al 70%, e hipoteque inmuebles propios dando también el 70%.

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.

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 7,4 veces su Ebitda.

Es muy rentable

¿ Por qué no comprar esta farmacia ?