

En provincia de Sevilla		Subiendo ventas cada año		Horario	8 horas	01/04/2022		
Facilidades de pago		Coeficiente pedido: 1,8		Farmacia en venta				
		Precio estudiado:						
Ventas anuales 927.000 €		Precio Fondo Comercio 1.565.000 €		Es viable pagar por el F. Com. 1.565.000 €				
78% Seguridad Social		Precio local y vivienda 150.000 €						
22% Venta libre		Existencias 85.000 €		El Fondo de Comercio de esta farmacia se amortiza contablemente en 7,4 años.				
		Precio total 1.800.000 €						
		Coeficiente FC/Ventas estudiado: 1,7		Estudio de viabilidad				
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 €						
RENDIMIENTO ANUAL DE LA FARMACIA:						Para calcular la anualidad de la hipoteca bancaria:		
		Ingresos anuales		Gastos anuales		Se ha tenido en cuenta una hipoteca a 20 años, con un interés fijo del 2%.		
Margen bruto sobre ventas		34%		315.180 €		1ª) Rentabilidad de la farmacia =		
Nóminas del personal				50.000 €		Margen bruto / Inversión total		
Gastos varios				15.000 €		2ª) Rentabilidad del efectivo =		
Diferencia entre abonos y cargos				40.000 €		Margen bruto / Efectivo aportado		
Anualidad de la hipoteca bancaria				104.814 €		A la 1ª se le llama "Rentabilidad sin deuda"		
Impuestos, aplicando las amortizaciones fiscales				-		y a la 2ª "Rentabilidad con deuda"		
		315.180 €		209.814 €				
Beneficios, aportando 200.000 € en efectivo:								
Beneficio neto anual		105.366 €						
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				
 <p>SANTOS FARMACIAS EN VENTA Jesús Santos 629 50 75 22</p>	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								
El estudio contempla que el banco financie el Fondo de Comercio al 70%, e hipoteque inmuebles propios dando también el 70%.				Cualquier negocio está bien comprado cuando no se paga por su Fondo de Comercio más de doce veces su Ebitda. Diez veces, mucho mejor.				
Algún banco llega a dar hasta el 80% del Fondo de Comercio y del local de la farmacia, sin hipotecar bienes propios.				En esta farmacia se estaría pagando por su Fondo de Comercio 7,4 veces su Ebitda.				
Sólo poniendo en efectivo el 20% más los gastos de la operación.								
Es muy rentable				¿ Por qué no comprar esta farmacia ?				