

En provincia de Sevilla		Subiendo ventas cada año		Horario	8 horas	18/07/2022		
Facilidades de pago		Coeficiente pedido: 1,8		Farmacia en venta				
		Precio estudiado:						
Ventas anuales 927.000 €		Precio Fondo Comercio 1.565.000 €		Estudio de viabilidad				
78% Seguridad Social		Precio local y vivienda 150.000 €						
22% Venta libre		Existencias 85.000 €		Es viable pagar por el F. Com. 1.565.000 €				
		Precio total 1.800.000 €		El Fondo de Comercio de esta farmacia se amortiza contablemente en 7,4 años.				
		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		1.712.650 €						
(Costo total - efectivo que se aporta)								
RENDIMIENTO ANUAL DE LA FARMACIA:				Para calcular la anualidad de la hipoteca bancaria: Se ha tenido en cuenta una hipoteca a 20 años con un interés variable, y fijo del 2,5% en el primer año.				
		Ingresos anuales		Gastos anuales				
Margen bruto sobre ventas		34%		315.180 €		1ª) Rentabilidad de la farmacia = Margen bruto / Inversión total		
Nóminas del personal				50.000 €		2ª) Rentabilidad del efectivo = Margen bruto / Efectivo aportado		
Gastos varios				15.000 €		A la 1ª se le llama "Rentabilidad sin deuda" y a la 2ª "Rentabilidad con deuda"		
Diferencia entre abonos y cargos				40.000 €				
Anualidad de la hipoteca bancaria el primer año				108.925 €				
Impuestos, aplicando las amortizaciones fiscales				- €				
		315.180 €		213.925 €				
Beneficios, aportando 200.000 € en efectivo:								
Beneficio neto anual				101.255 €				
Beneficio neto mensual				8.438 €				
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 €	114.013 €	219.013 €	96.167 €	8.014 €	760.929 €	263%
	140.000 €	1.772.650 €	112.741 €	217.741 €	97.439 €	8.120 €	732.357 €	225%
	160.000 €	1.752.650 €	111.469 €	216.469 €	98.711 €	8.226 €	703.786 €	197%
	180.000 €	1.732.650 €	110.197 €	215.197 €	99.983 €	8.332 €	675.214 €	175%
	220.000 €	1.692.650 €	107.653 €	212.653 €	102.527 €	8.544 €	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 ?				