

En municipio de la provincia de Sevilla				Horario	8 horas	06/09/2022		
<b>Subiendo ventas cada año</b>		Precio <u>estudiado</u> :		<b>Farmacia en venta</b>				
Ventas anuales <b>990.000 €</b>		Precio Fondo Comercio	1.800.000 €					
80% Seguridad Social		Precio local y vivienda	200.000 €	Es viable pagar por el F. Com. 1.800.000 €				
20% Venta libre		Existencias	85.000 €	El Fondo de Comercio de esta farmacia se amortiza contablemente en 8 años.				
		Precio total	2.085.000 €	<b>Estudio de viabilidad</b>				
		<b>Coefficiente FC/Ventas estudiado:</b>	1,8					
Gastos, muy aproximados de la operación			133.000 €					
Costo total (precio + gastos)			2.218.000 €					
Efectivo aportado (tabla con otros efectivos abajo)			200.000 €					
Tasación mínima de inmuebles propios para hipotecar			437.500 €					
Hipoteca bancaria			2.018.000 €					
(Costo total - efectivo que se aporta)								
<b>RENDIMIENTO ANUAL DE LA FARMACIA:</b>				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.				
		<b>Ingresos anuales</b>	336.600 €	<b>Gastos anuales</b>				
Margen bruto sobre ventas	34%			50.000 €	1ª) Rentabilidad de la farmacia =			
Nóminas del personal				15.000 €	Margen bruto / Inversión total			
Gastos varios				50.000 €	2ª) Rentabilidad del efectivo =			
Diferencia entre abonos y cargos				128.345 €	Margen bruto / Efectivo aportado			
Anualidad de la hipoteca bancaria el primer año				- €	A la 1ª se le llama "Rentabilidad sin deuda"			
Impuestos, aplicando las amortizaciones fiscales				336.600 €	243.345 €	y a la 2ª "Rentabilidad con deuda"		
Beneficios, aportando 200.000 € en efectivo:								
Beneficio neto anual		93.255 €						
Beneficio neto mensual		7.771 €						
El Ebitda de esta farmacia es de un 22,38% , que son 221.600 €								
El Ebitda de un negocio es el beneficio antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones.								
La rentabilidad de la farmacia = 15,18%		La rentabilidad del efectivo = 168% , con este efectivo aportado						
 <p><b>SANTOS FARMACIAS EN VENTA</b> 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
	100.000 €	2.118.000 €	134.705 €	249.705 €	86.895 €	7.241 €	562.500 €	337%
	120.000 €	2.098.000 €	133.433 €	248.433 €	88.167 €	7.347 €	537.500 €	281%
	140.000 €	2.078.000 €	132.161 €	247.161 €	89.439 €	7.453 €	512.500 €	240%
	160.000 €	2.058.000 €	130.889 €	245.889 €	90.711 €	7.559 €	487.500 €	210%
	180.000 €	2.038.000 €	129.617 €	244.617 €	91.983 €	7.665 €	462.500 €	187%
<b>Relación de farmacias en venta en: <a href="http://www.farmaciasenventa.es">www.farmaciasenventa.es</a></b>								
El estudio contempla que el banco financie el Fondo de Comercio al 80%, e hipoteque inmuebles propios dando también el 80%.				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 8 veces su Ebitda.				
<b>Es una farmacia muy rentable</b>				<b>¿ Por qué no comprar esta farmacia ?</b>				