

Farmacia en municipio de la provincia de Córdoba		Horario	8 horas	03/01/2023				
Muy bien situada	Precio pedido:	Farmacia en venta						
	Precio Fondo Comercio				760.000 €			
Precio local	75.000 €							
Precio vivienda	130.000 €							
Existencias	35.000 €							
Precio total	1.000.000 €							
Ventas anuales	480.000 €	Es viable pagar por el F. Com. 760.000 €						
85% Seguridad Social	Coeficiente FC/Ventas estudiado: 1,6	El Fondo de Comercio de esta farmacia se amortiza contablemente en 6 años.						
15% Venta libre								
Gastos, muy aproximados de la operación		Estudio de viabilidad						
Costo total (precio + gastos)					1.054.975 €			
Efectivo aportado (tabla con otros efectivos abajo)					200.000 €			
Tasación mínima de inmuebles propios para hipotecar					36.219 €			
Hipoteca bancaria					854.975 €			
(Costo total - efectivo que se aporta)								
RENDIMIENTO ANUAL DE LA FARMACIA:								
	Ingresos anuales	Gastos anuales	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.					
Margen bruto sobre ventas	33%	158.400 €	15.000 €	1ª) Rentabilidad de la farmacia = Margen bruto / Inversión total				
Nóminas del personal, un auxiliar a media jornada			18.000 €	2ª) Rentabilidad del efectivo = Margen bruto / Efectivo aportado				
Gastos varios			8.000 €	A la 1ª se le llama "Rentabilidad sin deuda" y a la 2ª "Rentabilidad con deuda"				
Diferencia entre abonos y cargos			54.376 €					
Anualidad de la hipoteca bancaria el primer año			- €					
Impuestos, aplicando las amortizaciones fiscales		158.400 €	95.376 €					
Beneficios, aportando 200.000 € en efectivo:								
Beneficio neto anual		63.024 €						
Beneficio neto mensual		5.252 €						
El Ebitda de esta farmacia es de un 24,46% , que son 117.400 €								
El Ebitda de un negocio es el beneficio antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones.								
La rentabilidad de la farmacia = 15,01%		La rentabilidad del efectivo = 79% , 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	Renta bilidad efectivo
	100.000 €	954.975 €	60.736 €	101.736 €	56.664 €	4.722 €	161.219 €	158%
	125.000 €	929.975 €	59.146 €	100.146 €	58.254 €	4.854 €	129.969 €	127%
	150.000 €	904.975 €	57.556 €	98.556 €	59.844 €	4.987 €	98.719 €	106%
	175.000 €	879.975 €	55.966 €	96.966 €	61.434 €	5.119 €	67.469 €	91%
	250.000 €	804.975 €	51.196 €	92.196 €	66.204 €	5.517 €	- €	63%
Relación de farmacias en venta en: www.farmaciasenventa.es								

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 12 veces su Ebitda.
 En esta farmacia se estaría pagando por su Fondo de Comercio 6 veces su Ebitda.

Se amortiza muy pronto

¿ Por qué no comprar esta farmacia ?