

# Farmacia en venta

<b>En Sevilla capital</b>	<b>Subiendo ventas</b>	<b>Fecha</b> 20/12/2019
---------------------------	------------------------	-------------------------

El estudio está hecho para un banco que preste el 80% sobre el Fondo de Comercio y sobre el local, a 20 años.

Ventas totales	<b>840.000 €</b>	Precio estudiado:
		Precio Fondo Com.
		Precio local
		Existencias
		Total precio

## Estudio de viabilidad

<b>60%</b>	<b>Seguridad Social</b>
<b>40%</b>	<b>Venta libre</b>

<b>Coficiente</b>	<b>1,9</b>
Fondo Comercio / Ventas	

Gastos, muy aproximados de la operación	<b>6,5%</b>	<b>108.550 €</b>
---	-------------	------------------

<b>Costo total</b>	<b>1.778.550 €</b>
(Precio + gastos)	

Efectivo aportado (tabla con otros efectivos abajo)	<b>200.000 €</b>
Tasación mínima de inmuebles propios para hipotecar	<b>285.688 €</b>

Gastos aproximados:
Del 6,5% al 7% si el local es en alquiler, y del 7,5% al 9% si el local es en propiedad

Hipoteca bancaria	<b>1.578.550 €</b>
(Costo total - efectivo que se aporta)	

### RENDIMIENTO ANUAL DE LA FARMACIA:

	Ingresos anuales	Gastos anuales
Margen bruto sobre ventas	<b>32%</b>	<b>268.800 €</b>
Nóminas del personal		<b>80.000 €</b>
Gastos varios		<b>36.000 €</b>
Diferencia entre descuentos por Reales Decretos y abonos de Farmaindustria		<b>7.000 €</b>
Anualidad de la hipoteca bancaria (al 2% de interés fijo y a 20 años)		<b>96.607 €</b>
Impuestos, aplicando las amortizaciones fiscales		<b>- €</b>
	<b>268.800 €</b>	<b>219.607 €</b>

<b>Beneficio Neto anual</b>	<b>49.193 €</b>
<b>Beneficio Neto mensual</b>	<b>4.099 €</b>

El Ebitda de esta farmacia es de un **17,36%**, que son **145.800 €**

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

(Al Ebitda en España siempre se le ha llamado "Beneficio de Explotación").

	Para otros efectivos distintos	Hipoteca bancaria	Anualidad de la hipoteca	Gastos anuales	Beneficio neto anual	Beneficio neto mensual	Inmuebles propios que hay que hipotecar.
 <p><b>SANTOS FARMACIAS EN VENTA</b>  <b>Jesús Santos</b>  <b>629 50 75 22</b></p>	<b>450.000 €</b>	1.328.550 €	81.307 €	204.307 €	<b>64.493 €</b>	<b>5.374 €</b>	- €
	<b>400.000 €</b>	1.378.550 €	84.367 €	207.367 €	<b>61.433 €</b>	<b>5.119 €</b>	35.688 €
	<b>350.000 €</b>	1.428.550 €	87.427 €	210.427 €	<b>58.373 €</b>	<b>4.864 €</b>	98.188 €
	<b>300.000 €</b>	1.478.550 €	90.487 €	213.487 €	<b>55.313 €</b>	<b>4.609 €</b>	160.688 €
	<b>250.000 €</b>	1.528.550 €	93.547 €	216.547 €	<b>52.253 €</b>	<b>4.354 €</b>	223.188 €
	<b>150.000 €</b>	1.628.550 €	99.667 €	222.667 €	<b>46.133 €</b>	<b>3.844 €</b>	348.188 €

Hasta aquí es un estudio normal, sin facilidades de pago, para un comprador que no las necesite.

**FACILIDADES DE PAGO:**

Vamos a ver ahora qué pasa cuando al comprador le falta dinero en efectivo y/o inmuebles para hipotecar.

Pues que este vendedor le tendría que dar facilidades de pago.

En esta operación, el vendedor no va a comprar otra farmacia, por lo que puede dar facilidades de pago.

	PRECIO ESTUDIADO	LO QUE DA EL BANCO	X
Gastos <b>6,5%</b> del precio	1.600.000 € Fondo de Comercio	1.280.000 €	80% del Fondo de Comercio da el banco X
	- € Local	- €	80% del local da el banco X
	70.000 € Existencias		
	1.670.000 € Precio farmacia	1.280.000 €	Total que presta el banco contra la farmacia
	108.550 € Gastos		
	1.778.550 € Total a pagar	498.550 €	Lo que tiene que poner el comprador
		200.000 €	Efectivo que dispone el comprador
		298.550 €	Efectivo que le falta al comprador

Por otra parte, el comprador puede disponer de inmuebles propios para hipotecar a 20 años, pero no tantos como necesitaría disponer.

La hipoteca necesaria total, para este comprador con efectivo de 200.000 € sería de 1.578.550 €  
 Y con ello necesitaría hipotecar inmuebles propios por valor de 285.688 €, pero este comprador

no dispone de tantos inmuebles propios para hipotecar.

Entonces el vendedor le daría facilidades de pago: le aplaza los 298.550 € a pagar en 10 años.

Habría que pagarle al vendedor todos los meses. Vamos a ver cuánto supone esto en la operación al comprador.

En la página 1 hemos previsto que todo el crédito se pide a 20 años. Ahora vamos a ver qué pasa cuando se devuelve el pago de una cantidad parcial en diez años en lugar de hacerlo en veinte años.

**33.318 €** Lo que supondría anualmente la cantidad aplazada a 10 años, y al 2% de interés  
**18.271 €** Lo que supondría anualmente la cantidad aplazada a 20 años, y al 2% de interés  
**15.047 €** Pérdida de ingresos anuales por aplazar esta cantidad a 10 años en lugar de a 20 años

**49.193 €** En la página 1, el beneficio neto anual de la farmacia era esta cantidad.

**34.146 €** Restándole la pérdida anual, queda esta otra cantidad de beneficio neto anual.

Y el beneficio neto mensual sería de **2.845 €** durante los 10 años que duraría el aplazamiento a pagar al vendedor.

A partir del undécimo año, sería de **68.746 €** el beneficio neto anual.

Y a partir de ese mismo undécimo año **5.729 €** sería el beneficio neto mensual.

Y necesitaría sólo una tasación de inmuebles propios para hipotecar de **186.313 €** mucho más fácil de tener.

**Relación de farmacias en venta en: [www.farmaciasenventa.es](http://www.farmaciasenventa.es)  
 Email: [jesusantos1@hotmail.com](mailto:jesusantos1@hotmail.com)**