


Situada en la provincia de Sevilla	Referencia	SE PRO 910	Motivo venta: para comprar otra	Bien situada	09/03/2023					
<b>Farmacia en venta</b>	Horas que abre	8	<table border="1"> <tr> <td>COEFICIENTE COMPRA FC</td> <td>Amort. anual FC</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>136.500</td> </tr> </table>		COEFICIENTE COMPRA FC	Amort. anual FC	2	136.500	<h1>Estudio de viabilidad</h1>	
	COEFICIENTE COMPRA FC	Amort. anual FC								
2	136.500									
FACTURACIÓN FARMACIA EN 2022	910.000 €	RECETAS	78%							

<b>DESGLOSE PRECIO DE COMPRA</b>	
FONDO COMERCIO	1.820.000
Existencias	100.000
Local y vivienda	210.000
Gastos Intermediación	81.200
Resto gastos Escritura + AJD	50.100
<b>Total Inversión</b>	<b>2.261.300</b>
<b>A PAGAR AL VENDEDOR</b>	<b>2.130.000</b>

<b>Garantías Préstamos</b>	<b>Valores tasación</b>
Fondo comercio Farmacia	1.820.000
Valor tasación local	210.000
Valor tasación inmuebles comprador	546.625
<b>GASTO AJD COMPRA F.COM</b>	<b>27.300</b>
<b>RESTO GASTOS ESCRITURAS</b>	<b>22.800</b>
<b>GASTO INTERMEDIARIO</b>	<b>81.200</b>
<b>TOTAL GASTOS APROX</b>	<b>131.300</b>

Importes de los préstamos	Financiación
1.456.000	80%
168.000	80%
437.300	80%



**SANTOS FARMACIAS EN VENTA**  
**Jesus Santos**  
**629 50 75 22**

POSIBLE FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN	Importe	Plazo años	Intereses	Cuota Mes	Cuota Año	Distribución financiación
Hipoteca Fondo Comercio	1.456.000	20	5%	9.608,96 €	115.307,47 €	64%
Hipoteca local farmacia	168.000	20	5%	1.108,73 €	13.304,71 €	7%
Hipoteca otros Inmuebles del comprador	437.300	20	5%	2.885,99 €	34.631,84 €	19%
Efectivo a aportar	200.000					9%
<b>TOTAL FINANCIACIÓN FARMACIA</b>	<b>2.261.300</b>			<b>13.603,67 €</b>	<b>163.244,01</b>	<b>100%</b>
<b>NECESIDAD DE FINANCIACIÓN</b>	<b>2.061.300</b>					

CUENTA DE RESULTADOS			Rentabilidad inversión con financiación =	2,35%
Facturación	910.000	100%	Cash Flow Libre Anual / Total inversión	
Aprovisionamientos	600.600	66%	Rentabilidad inversión sin financiación =	9,75%
<b>Margen Bruto</b>	<b>309.400</b>	<b>34,00%</b>	EBITDA / Total Inversión	
Personal + Autónomo	34.000	3,74%	Rentabilidad sobre el efectivo aportado =	26,54%
Gastos generales	15.000	1,65%	Cash Flow Libre Anual / Efectivo aportado	
Reales Decretos - Abonos	40.000	4,40%	El Ebitda de un negocio es el beneficio antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones.	
<b>EBITDA</b>	<b>220.400</b>	<b>24%</b>	Al comprar esta farmacia se invierte en un puesto de trabajo donde se gana bastante más de lo que gana un adjunto.	
Impuestos IRPF	4.076	0,45%	Y se crea un patrimonio que no se crea trabajando de adjunto.	
Pago Financiación	163.244	17,94%	Estas son las dos ventajas de comprar esta farmacia.	
<b>Cash Flow Libre Anual</b>	<b>53.080</b>	<b>6%</b>		
<b>Cash Flow Libre Mensual</b>	<b>4.423</b>			

En esta farmacia se estaría pagando por su Fondo de Comercio **8,3** veces su Ebitda. Menos de 12 veces es un buen negocio.

El vendedor daría facilidades de pago si las necesitase el comprador.

Esta farmacia tiene otros ingresos mensuales, de más de 2.000 euros netos al mes, que corresponden a ventas a residencias no incluidas en este estudio.