

Situada en la provincia de Sevilla	Referencia	SE PRO 910	Motivo venta:	para comprar otra	Bien situada	22/03/2023
Farmacia en venta	Horas que abre	8			Estudio de viabilidad	
		RECETAS	COEFICIENTE COMPRA FC	Amort. anual FC al 7,5%		
FACTURACIÓN FARMACIA EN 2022	910.000 €	78%	1,97	134.453		

DESGLOSE PRECIO DE COMPRA	
FONDO COMERCIO	1.792.700
Existencias	100.000
Local y vivienda	210.000
Gastos Intermediación	80.108
Resto gastos Escritura + AJD	49.691
Total Inversión	2.232.499
PARA EL VENDEDOR	2.102.700

Garantías Préstamos	Valores tasación
Fondo comercio Farmacia	1.792.700
Valor tasación local	210.000
Valor tasación inmuebles comprador	412.923
GASTO AJD COMPRA F.COM	
	26.891
RESTO GASTOS ESCRITURAS	
	22.800
GASTO INTERMEDIARIO	
	80.108
TOTAL GASTOS APROX	
	129.799

Importes de los préstamos	Financiación
1.434.160	80%
168.000	80%
330.339	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 fción
Hipoteca Fondo Comercio	1.434.160	20	5%	9.464,82 €	113.577,85 €	64%
Hipoteca local farmacia	168.000	20	5%	1.108,73 €	13.304,71 €	8%
Hipoteca otros Inmuebles del comprador	330.339	20	5%	2.180,09 €	26.161,05 €	15%
Efectivo que aporta un comprador	300.000					13%
TOTAL FINANCIACIÓN FARMACIA	2.232.499			12.753,63 €	153.043,62	100%
NECESIDAD DE FINANCIACIÓN	1.932.499					

CUENTA DE RESULTADOS PARA EL COMPRADOR				
Facturación	910.000	100%	Rentabilidad inversión con financiación =	2,13%
Aprovisionamientos	600.600	66%	Cash Flow Libre Anual / Total inversión	
Margen Bruto	309.400	34,00%	Rentabilidad inversión sin financiación =	9,02%
Personal + Autónomo	34.000	3,74%	EBITDA / Total Inversión	
Gastos generales	14.000	1,54%	Rentabilidad sobre el efectivo aportado =	15,84%
Si hubiese un inversor, al año él podría cobrar	20.000	2,20%	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.	
EBITDA	201.400	22%	Al comprar esta farmacia se invierte en un puesto de trabajo donde se gana bastante más de lo que gana un adjunto.	
Impuestos IRPF	846	0,09%	Y se crea un patrimonio que no se crea trabajando de adjunto.	
Pago Financiación	153.044	16,82%	Estas son las dos ventajas de comprar esta farmacia.	
Cash Flow Libre Anual	47.510	5%	En esta farmacia se estaría pagando por su Fondo de Comercio 9 veces su Ebitda. Menos de 12 veces es un buen negocio.	
Cash Flow Libre Mensual para el titular de la farmacia	3.959		www.farmaciasenventa.es	
A la hora de pagar impuestos, se deducen los intereses financieros y la amortización del FC.				
Si no hubiese un inversor, el Cash Flow Libre anual sería	60.475	Y el Cash Flow Libre mensual sería de	5.040	
El vendedor de esta farmacia daría facilidades de pago si las necesitase el comprador.				