


Situada en la provincia de Sevilla	Referencia	SE PRO 910	Motivo venta:	para comprar otra	Bien situada	27/03/2023
Farmacia en venta	Horas que abre	8			Estudio de viabilidad	
		RECETAS	COEFICIENTE COMPRA FC	Amort. anual FC al 7,5%		
FACTURACIÓN FARMACIA	910.000 €	78%	1,97	134.453		

DESGLOSE PRECIO DE COMPRA	
FONDO COMERCIO	1.792.700
Existencias	100.000
Local de 90 m2 y vivienda encima	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	Importes de los préstamos	Financiación
Fondo comercio Farmacia	1.792.700	1.434.160	80%
Valor tasación local	210.000	168.000	80%
Inmuebles del comprador	600.423	480.339	80%

GASTO AJD COMPRA F.COM	26.891		SANTOS FARMACIAS EN VENTA Jesús Santos 629 50 75 22
RESTO GASTOS ESCRITURAS	22.800		
GASTO INTERMEDIARIO	80.108		
TOTAL GASTOS APROX	129.799		

POSIBLE FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN	Importe	Plazo años	Intereses los 3 primeros años	Cuota Mes	Cuota Año	Distribución fción
Hipoteca Fondo Comercio	1.434.160	20	2,99%	7.946,64 €	95.359,67 €	64%
Hipoteca local farmacia	168.000	20	2,99%	930,88 €	11.170,60 €	8%
Hipoteca otros Inmuebles del comprador	480.339	20	2,99%	2.661,54 €	31.938,50 €	22%
Efectivo que aporta un comprador	150.000	A partir del cuarto año, los intereses son el Euribor + 1,5				7%
TOTAL FINANCIACIÓN FARMACIA	2.232.499			11.539,06 €	138.468,77	100%
NECESIDAD DE FINANCIACIÓN	2.082.499	El vendedor de esta farmacia daría facilidades de pago si las necesitase el comprador.				

CUENTA DE RESULTADOS PARA EL COMPRADOR			Rentabilidad inversión con financiación = 2,48%		
Facturación	910.000	100%	Cash Flow Libre Anual / Total inversión		
Aprovisionamientos	600.600	66,00%	Rentabilidad inversión sin financiación = 9,02%		
Margen Bruto	309.400	34,00%	EBITDA / Total Inversión		
Personal, un auxiliar	34.000	3,74%	Rentabilidad sobre el efectivo aportado = 36,87%		
Gastos generales + Autónomo	14.000	1,54%	Cash Flow Libre Anual / Efectivo aportado		
Si hubiese un inversor no farmacéutico, al año él podría cobrar	20.000	2,20%	El Ebitda de un negocio es el beneficio antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones.		
Reales Decretos - Abonos	40.000	4,40%			
EBITDA	201.400	22,13%	Al comprar esta farmacia se invierte en un puesto de trabajo donde se gana bastante más de lo que gana un adjunto. Y se crea un patrimonio que no se crea trabajando de adjunto. Estas son las dos ventajas de comprar esta farmacia.		
Impuestos IRPF	7.627	0,84%			
Pago Financiación	138.469	15,22%			
Cash Flow Libre Anual	55.304	6,08%	Si no hubiese un inversor, el Cash Flow Libre anual sería 66.495 El Cash Flow Libre mensual sería 5.541		
Cash Flow Libre Mensual	4.609		Y a partir del cuarto año, el Cash Flow Libre anual sería 51.847 calculando con intereses al 5% Y el CFL mensual 4.321		
En esta farmacia se estaría pagando por su Fondo de Comercio			8,9	veces su Ebitda. Menos de 12 veces es un buen negocio.	
A la hora de pagar impuestos, se deducen los intereses financieros y la amortización del FC.			www.farmaciasenventa.es		