

Situada en la provincia de Jaén	Referencia	JA PRO 400	Motivo venta:	para comprar otra	Farmacia única	30/05/2023
Farmacia en venta	Horas que abre	8	Muy bien situada		Estudio de viabilidad	
		RECETAS	COEFICIENTE A OFERTAR FC	Amort. anual FC al 7,5%		
FACTURACIÓN FARMACIA	400.000 €	80%	1,8	54.000		
			Garantías Préstamos	Valores tasación	Importes de los préstamos	Financiación
DESGLOSE PRECIO DE COMPRA			Fondo comercio Farmacia	720.000	540.000	75%
FONDO COMERCIO	720.000		Valor tasación local	-	-	70%
Existencias	35.000		Inmuebles del comprador	200.750	160.600	80%
Local	0					
Gastos Intermediación	28.800		GASTO AJD COMPRA F.COM	10.800		
Resto gastos Escritura + AJD	16.800		RESTO GASTOS ESCRITURAS	6.000		
Total Inversión	800.600		GASTO INTERMEDIARIO	28.800		
PARA EL VENDEDOR	755.000		TOTAL GASTOS APROX	45.600		
						
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	540.000	20	5,4%	3.684,16 €	44.209,90 €	67%
Hipoteca local farmacia	-	20	5,4%	0,00 €	- €	0%
Hipoteca otros Inmuebles del comprador	160.600	20	5,4%	1.095,70 €	13.148,35 €	20%
Efectivo que aporta un comprador	100.000					12%
TOTAL FINANCIACIÓN FARMACIA	800.600			4.779,85 €	57.358,26	100%
NECESIDAD DE FINANCIACIÓN	700.600					

CUENTA DE RESULTADOS PARA EL COMPRADOR			Rentabilidad inversión con financiación =	5,41%
Facturación	400.000	100%	Cash Flow Libre Anual / Total inversión	
Aprovisionamientos	268.000	67,00%	Rentabilidad inversión sin financiación =	13,49%
Margen Bruto	132.000	33,00%	EBITDA / Total Inversión	
Personal	0	0,00%	Rentabilidad sobre el efectivo aportado =	43,28%
Gastos generales + Autónomo + alquiler local 300 euros/mes	18.000	4,50%	Cash Flow Libre Anual / Efectivo aportado	
Reales Decretos - Abonos	6.000	1,50%	El Ebitda de un negocio es el beneficio antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones.	
EBITDA	108.000	27,00%	Años que se tarda en recuperar el efectivo aportado	2,31
Impuestos IRPF	7.361	1,84%	Conclusión: se gana al mes	3.607
Pago Financiación	57.358	14,34%	Y se crea un buen patrimonio. La farmacia es viable.	
Cash Flow Libre Anual	43.280	10,82%	En esta farmacia se estaría pagando por su Fondo de Comercio	6,7 veces su Ebitda. Menos de 12 veces es un buen negocio.
Cash Flow Libre Mensual	3.607		A la hora de pagar impuestos, del Ebitda se deducen los intereses financieros y la amortización del Fondo de Comercio.	
Este estudio se ha hecho para un soltero. Un casado con hijos pagaría menos impuestos de IRPF.			www.farmaciasenventa.es	