

Situada en la provincia de Sevilla	Referencia	SE PRO 1200	Motivo venta: para comprar otra	Bien situada	06/06/2023
Farmacia en venta	Horas que abre	8	Población a cuarenta minutos de la capital		Estudio de viabilidad
		RECETAS	COEFICIENTE COMPRA FC	Amort. anual FC al 7,5%	
FACTURACIÓN ANUAL	1.200.000 €	83%	1,7	153.000	

DESGLOSE PRECIO DE COMPRA	
FONDO COMERCIO	2.040.000
Existencias	100.000
Local y vivienda	210.000
Gastos Intermediación	90.000
Resto gastos Escritura + AJD	53.400
Total Inversión	2.493.400
PARA EL VENDEDOR	2.350.000

Garantías Préstamos	Valores tasación
Fondo comercio Farmacia	2.040.000
Valor tasación local	210.000
Inmuebles del comprador	708.000
GASTO AJD COMPRA F.COM	30.600
RESTO GASTOS ESCRITURAS	22.800
GASTO INTERMEDIARIO	90.000
TOTAL GASTOS APROX	143.400

Importes de los préstamos	Financiación
1.530.000	75%
147.000	70%
566.400	80%



SANTOS FARMACIAS EN VENTA
Jesús Santos
629 50 75 22

POSIBLE FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN	Importe	Plazo años	Intereses los 3 primeros años	Cuota Mes	Cuota Año	Distribución financiación
Hipoteca Fondo Comercio	1.530.000	25	3,50%	7.659,54 €	91.914,49 €	61%
Hipoteca local farmacia	147.000	30	3,45%	656,00 €	7.872,00 €	6%
Hipoteca otros Inmuebles del comprador	566.400	30	3,45%	2.527,61 €	30.331,28 €	23%
Efectivo que aporta un comprador	250.000					10%
TOTAL FINANCIACIÓN FARMACIA	2.493.400			10.843,15 €	130.117,77	100%
NECESIDAD DE FINANCIACIÓN	2.243.400					

CUENTA DE RESULTADOS PARA EL COMPRADOR			Años que se tarda en recuperar el efectivo aportado	
Facturación	1.200.000	100%	2,3	
Aprovisionamientos	792.000	66,00%	Rentabilidad inversión sin financiación = 11,55%	
Margen Bruto	408.000	34,00%	EBITDA / Total Inversión	
Personal	44.000	3,67%	Rentabilidad sobre el efectivo aportado = 44,14%	
Gastos generales + Autónomo	26.000	2,17%	Cash Flow Libre Anual / Efectivo aportado	
Reales Decretos - Abonos	50.000	4,17%	El Ebitda de un negocio es el beneficio antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones.	
EBITDA	288.000	24,00%	Al comprar esta farmacia se invierte en un puesto de trabajo donde en los 3 primeros años se gana al mes 9.195	
Impuestos IRPF	47.542	3,96%	Y a partir del cuarto año se gana al mes 7.795	
Pago Financiación	130.118	10,84%	Y se crea un gran patrimonio.	
Cash Flow Libre Anual	110.340	9,19%		
Cash Flow Libre Mensual	9.195			

Y a partir del cuarto año, el Cash Flow Libre anual sería 93.535 Y el CFL mensual 7.795

A partir del cuarto año, los intereses son Euribor + 1,6 para el Fondo de Comercio, y Euribor + 1,4 para los inmuebles.

En esta farmacia se estaría pagando por su Fondo de Comercio **7,1** 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

El vendedor daría facilidades de pago, hasta 250.000 euros, si las necesitase el comprador.