



Situada en la provincia de Jaén	Referencia	JA PRO 400	Motivo venta:	para comprar otra	Bien situada	20/09/2023
Farmacia en venta	Horas que abre	8			Estudio de viabilidad	
		RECETAS	COEFICIENTE COMPRA FC	Amort. anual FC al 7,5%		
FACTURACIÓN ANUAL	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	125.750	100.600	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 los 3 primeros años	Cuota Mes	Cuota Año	Distribución fción
Hipoteca Fondo Comercio	540.000	25	3,50%	2.703,37 €	32.440,41 €	67%
Hipoteca local farmacia	-	25	3,45%	0,00 €	- €	0%
Hipoteca otros Inmuebles del comprador	100.600	25	3,45%	500,93 €	6.011,20 €	13%
Efectivo que aporta un comprador	160.000					20%
TOTAL FINANCIACIÓN FARMACIA	800.600			3.204,30 €	38.451,61	100%
NECESIDAD DE FINANCIACIÓN	640.600					

CUENTA DE RESULTADOS PARA EL COMPRADOR			Años que se tarda en recuperar el efectivo aportado	
Facturación	400.000	100%	2,7	
Aprovisionamientos	264.000	66,00%	Rentabilidad inversión sin financiación = 13,99%	
Margen Bruto	136.000	34,00%	EBITDA / Total Inversión	
Personal	0	0,00%	Rentabilidad sobre el efectivo aportado = 37,33%	
Gastos generales + Autónomo	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	112.000	28,00%	Resumiendo:	
Impuestos IRPF	13.825	3,46%	En los 3 primeros años se gana al mes 4.977 €	
Pago Financiación	38.452	9,61%		
Cash Flow Libre Anual	59.724	14,93%		
Cash Flow Libre Mensual	4.977		Y se va creando un gran patrimonio.	

A la hora de pagar impuestos, se deducen los intereses financieros y la amortización del FC.

www.farmaciasenventa.es

Situada en la provincia de Jaén		Referencia JA PRO 400	Motivo venta: para comprar otra		Bien situada	20/09/2023	
Farmacia en venta		Horas que abre 8			Estudio de viabilidad		
		RECETAS	COEFICIENTE COMPRA FC	Amort. anual FC al 7,5%			
FACTURACIÓN ANUAL 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		125.750	100.600	80%	
Local y vivienda	0						
Gastos Intermediación	28.800	GASTO AJD COMPRA F.COM		10.800	 SANTOS FARMACIAS EN VENTA Jesús Santos 629 50 75 22		
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			
POSIBLE FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN		Importe	Plazo años	Intereses a partir del 4º año	Cuota Mes	Cuota Año	Distribución fción
Hipoteca Fondo Comercio	540.000	25	6,10%	3.512,31 €	42.147,74 €	67%	
Hipoteca local farmacia	-	25	5,90%	0,00 €	- €	0%	
Hipoteca otros Inmuebles del comprador	100.600	25	5,90%	642,03 €	7.704,38 €	13%	
Efectivo que aporta un comprador	160.000					20%	
TOTAL FINANCIACIÓN FARMACIA	800.600			4.154,34 €	49.852,12	100%	
NECESIDAD DE FINANCIACIÓN	640.600						
CUENTA DE RESULTADOS PARA EL COMPRADOR							
Facturación	400.000	100%					
Aprovisionamientos	264.000	66,00%					
Margen Bruto	136.000	34,00%					
Personal	0	0,00%					
Gastos generales + Autónomo	18.000	4,50%					
Reales Decretos - Abonos	6.000	1,50%					
EBITDA	112.000	28,00%					
Impuestos IRPF	7.960	1,99%					
Pago Financiación	49.852	12,46%					
Cash Flow Libre Anual	54.188	13,55%					
Cash Flow Libre Mensual	4.516						
			El Ebitda de un negocio es el beneficio antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones. Resumiendo: A partir del cuarto año se gana al mes 4.516 € Y se va creando un gran patrimonio.				
A partir del cuarto año, los intereses son Euribor + 1,6 para el Fondo de Comercio, y Euribor + 1,4 para los inmuebles.							