



Situada en la provincia de Jaén	Referencia	JA PRO 400	Motivo venta:	para comprar otra	Bien situada	12/09/2023
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	12/09/2023
Farmacia en venta		Horas que abre		8		Estudio de viabilidad	
		RECETAS		COEFICIENTE COMPRA FC			
FACTURACIÓN ANUAL		400.000 €		80%			
				Garantías Préstamos		Valores tasación	
DESGLOSE PRECIO DE COMPRA				Fondo comercio Farmacia		720.000	
FONDO COMERCIO		720.000		Valor tasación local		-	
Existencias		35.000		Inmuebles del comprador		125.750	
Local y vivienda		0				100.600	
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 Jesús Santos 629 50 75 22	
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	5,70%	3.380,88 €	40.570,53 €	67%
Hipoteca local farmacia		-	25	5,50%	0,00 €	- €	0%
Hipoteca otros Inmuebles del comprador		100.600	25	5,50%	617,77 €	7.413,26 €	13%
Efectivo que aporta un comprador		160.000					20%
TOTAL FINANCIACIÓN FARMACIA		800.600			3.998,65 €	47.983,79	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		8.492	2,12%				
Pago Financiación		47.984	12,00%				
Cash Flow Libre Anual		55.524	13,88%				
Cash Flow Libre Mensual		4.627					
				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 4.627 € 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.							