


En la provincia de Sevilla, cerca de la capital	Referencia	SE CER 430	Motivo venta: jubilación	Mejorable en parafarmacia	12/01/2024	
Farmacia en venta	Horas que abre	8	COEFICIENTE COMPRA FC	Estudio de viabilidad		
		RECETAS	1,7			
FACTURACIÓN ANUAL	430.000 €	80%	(a negociar)			Amort. anual FC al 7,5%
			Garantías Préstamos	Valores tasación	Importes de los préstamos	Financiación
DESGLOSE PRECIO DE COMPRA ESTUDIADO, A PAGAR			Fondo comercio Farmacia	731.000	548.250	75%
FONDO COMERCIO	731.000		Valor tasación local	70.000	49.000	70%
Existencias	25.000		Inmuebles del comprador	204.194	163.355	80%
Local	70.000		 SANTOS FARMACIAS EN VENTA Jesus Santos 629 50 75 22			
Gastos Intermediación	32.040					
Resto gastos Escritura + AJD	22.565					
Total de la Inversión	880.605					
PARA EL VENDEDOR SON	826.000					
			GASTO AJD COMPRA F.COM	10.965		
			RESTO GASTOS ESCRITURAS	11.600		
			GASTO INTERMEDIARIO	32.040		
			TOTAL GASTOS APROX	54.605		
POSIBLE FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN	Importe	Plazo años	Intereses los 3 primeros años	Cuota Mes	Cuota Año	Distribución financiación
Hipoteca Fondo Comercio	548.250	25	3,50%	2.744,67 €	32.936,02 €	62%
Hipoteca local farmacia	49.000	25	3,45%	243,99 €	2.927,92 €	6%
Hipoteca otros Inmuebles del comprador	163.355	25	3,45%	813,42 €	9.761,04 €	19%
Efectivo que aporta un comprador	120.000					14%
TOTAL FINANCIACIÓN FARMACIA	880.605			3.802,08 €	45.624,98	100%
NECESIDAD DE FINANCIACIÓN	760.605					

CUENTA DE RESULTADOS PARA EL COMPRADOR			Años que se tarda en recuperar el efectivo aportado		2,8
Facturación	430.000	100%	Rentabilidad inversión sin financiación = 10,02%		
Aprovisionamientos	283.800	66,00%	EBITDA / Total Inversión		
Margen Bruto	146.200	34,00%	Rentabilidad sobre el efectivo aportado = 35,48%		
Personal	35.000	8,14%	Cash Flow Libre Anual / Efectivo aportado		
Gastos generales + Autónomo	16.000	3,72%	El Ebitda de un negocio es el beneficio antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones.		
Reales Decretos - Abonos	7.000	1,63%			
EBITDA	88.200	20,51%	Resumiendo:		
Impuestos IRPF	0	0,00%	En los 3 primeros años se gana al mes		
Pago Financiación	45.625	10,61%	3.548 €		
Cash Flow Libre Anual	42.575	9,90%			
Cash Flow Libre Mensual	3.548				

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


Todos los estudios se hacen para un comprador sin hijos. Si tiene hijos, para calcular los impuestos por IRPF habría que aplicar las deducciones por hijos.

www.farmaciasenventa.es

En la provincia de Sevilla, cerca de la capit	Referencia	SE CER 430	Motivo venta: jubilación	Mejorable en parafarmacia	12/01/2024
Farmacia en venta	Horas que abre	8	COEFICIENTE COMPRA FC	Estudio de viabilidad	
		RECETAS	1,7		
FACTURACIÓN ANUAL	430.000 €	80%	(a negociar)		

DESGLOSE PRECIO DE COMPRA ESTUDIADO, A PAGAR	
FONDO COMERCIO	731.000
Existencias	25.000
Local y vivienda	70.000
Gastos Intermediación	32.040
Resto gastos Escritura + AJD	22.565
Total Inversión	880.605
PARA EL VENDEDOR	826.000

Garantías Préstamos	Valores tasación	Importes de los préstamos	Financiación
Fondo comercio Farmacia	731.000	548.250	75%
Valor tasación local	70.000	49.000	70%
Inmuebles del comprador	204.194	163.355	80%

GASTO AJD COMPRA F.COM	10.965		SANTOS FARMACIAS EN VENTA Jesús Santos 629 50 75 22
RESTO GASTOS ESCRITURAS	11.600		
GASTO INTERMEDIARIO	32.040		
TOTAL GASTOS APROX	54.605		

POSIBLE FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN	Importe	Plazo años	Intereses a partir del 4º año	Cuota Mes	Cuota Año	Distribución fción
Hipoteca Fondo Comercio	548.250	25	5,20%	3.269,22 €	39.230,68 €	62%
Hipoteca local farmacia	49.000	25	5,00%	286,45 €	3.437,39 €	6%
Hipoteca otros Inmuebles del comprador	163.355	25	5,00%	954,96 €	11.459,48 €	19%
Efectivo que aporta un comprador	120.000					14%
TOTAL FINANCIACIÓN FARMACIA	880.605			4.510,63 €	54.127,55	100%
NECESIDAD DE FINANCIACIÓN	760.605					

CUENTA DE RESULTADOS PARA EL COMPRADOR			www.farmaciasenventa.es
Facturación	430.000	100%	
Aprovisionamientos	283.800	66,00%	
Margen Bruto	146.200	34,00%	
Personal	35.000	8,14%	
Gastos generales + Autónomo	16.000	3,72%	
Reales Decretos - Abonos	7.000	1,63%	
EBITDA	88.200	20,51%	
Impuestos IRPF	0	0,00%	
Pago Financiación	54.128	12,59%	
Cash Flow Libre Anual	34.072	7,92%	
Cash Flow Libre Mensual	2.839		

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 2.839 €

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