


Situada en la provincia de Badajoz	Referencia	BA PRO 453	Motivo venta:	jubilación	Mejorable en parafarmacia	19/01/2024
Farmacia en venta	Horas que abre	8	COEFICIENTE COMPRA FC		Estudio de viabilidad	
		RECETAS	1,9	Amort. anual FC al 7,5%		
FACTURACIÓN ANUAL	453.000 €	89%	(a negociar)	64.553		
EL COEFICIENTE DE COMPRA QUE SE PIDE ES EL 2,0			Garantías Préstamos	Valores tasación	Importes de los préstamos	Financiación
DESGLOSE PRECIO DE COMPRA			Fondo comercio Farmacia	860.700	645.525	75%
FONDO COMERCIO	860.700		Valor tasación local	170.000	119.000	70%
Existencias	30.000		Inmuebles del comprador	299.892	239.914	80%
Local y vivienda	170.000		 SANTOS FARMACIAS EN VENTA Jesús Santos 629 50 75 22			
Gastos Intermediación	41.228					
Resto gastos Escritura + AJD	32.511					
TOTAL INVERSIÓN DEL COMPRADOR	1.134.439					
PARA EL VENDEDOR SON	1.060.700					
			GASTO AJD COMPRA F.COM	12.911		
			RESTO GASTOS ESCRITURAS	19.600		
			GASTO INTERMEDIARIO	41.228		
			TOTAL GASTOS APROX	73.739		
POSIBLE FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN	Importe	Plazo años	Intereses los 3 primeros años	Cuota Mes	Cuota Año	Distribución financiación
Hipoteca Fondo Comercio	645.525	25	3,50%	3.231,65 €	38.779,80 €	57%
Hipoteca local farmacia	119.000	25	3,45%	592,56 €	7.110,67 €	10%
Hipoteca otros Inmuebles del comprador	239.914	25	3,45%	1.194,64 €	14.335,68 €	21%
Efectivo que aporta un comprador	130.000					11%
TOTAL FINANCIACIÓN FARMACIA	1.134.439			5.018,85 €	60.226,15	100%
NECESIDAD DE FINANCIACIÓN	1.004.439					


CUENTA DE RESULTADOS PARA EL COMPRADOR			Años que se tarda en recuperar el efectivo aportado		2,7
Facturación	453.000	100%	Rentabilidad inversión sin financiación = 9,52%		
Aprovisionamientos	308.040	68,00%	EBITDA / Total Inversión		
Margen Bruto	144.960	32,00%	Rentabilidad sobre el efectivo aportado = 36,61%		
Personal	14.000	3,09%	Cash Flow Libre Anual / Efectivo aportado		
Gastos generales + Autónomo	14.000	3,09%	El Ebitda de un negocio es el beneficio antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones.		
Reales Decretos - Abonos	9.000	1,99%	Resumiendo:		
EBITDA	107.960	23,83%	En los 3 primeros años se gana al mes 3.966 €		
Impuestos IRPF	146	0,03%			
Pago Financiación	60.226	13,29%			
Cash Flow Libre Anual	47.588	10,51%			
Cash Flow Libre Mensual	3.966				

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

Situada en la provincia de Badajoz	Referencia BA PRO 453	Motivo venta: jubilación	Mejorable en parafarmacia	19/01/2024
Farmacia en venta	Horas que abre 8	COEFICIENTE COMPRA FC	Estudio de viabilidad	
	RECETAS	1,9		
FACTURACIÓN ANUAL 453.000 €	89%	(a negociar)		

EL COEFICIENTE DE COMPRA QUE SE PIDE ES EL 2,0		Garantías Préstamos	Valores tasación	Importes de los préstamos	Financiación
DESGLOSE PRECIO DE COMPRA		Fondo comercio Farmacia	860.700	645.525	75%
FONDO COMERCIO	860.700	Valor tasación local	170.000	119.000	70%
Existencias	30.000	Inmuebles del comprador	299.892	239.914	80%
Local y vivienda	170.000	 SANTOS FARMACIAS EN VENTA Jesús Santos 629 50 75 22			
Gastos Intermediación	41.228				
Resto gastos Escritura + AJD	32.511				
TOTAL INVERSIÓN DEL COMPRADOR	1.134.439				
PARA EL VENDEDOR SON	1.060.700				
		GASTO AJD COMPRA F.COM	12.911		
		RESTO GASTOS ESCRITURAS	19.600		
		GASTO INTERMEDIARIO	41.228		
		TOTAL GASTOS APROX	73.739		

POSIBLE FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN	Importe	Plazo años	Intereses a partir del 4º año	Cuota Mes	Cuota Año	Distribución financiación
Hipoteca Fondo Comercio	645.525	25	5,20%	3.849,28 €	46.191,30 €	57%
Hipoteca local farmacia	119.000	25	5,00%	695,66 €	8.347,95 €	10%
Hipoteca otros Inmuebles del comprador	239.914	25	5,00%	1.402,51 €	16.830,13 €	21%
Efectivo que aporta un comprador	130.000					11%
TOTAL FINANCIACIÓN FARMACIA	1.134.439			5.947,45 €	71.369,38	100%
NECESIDAD DE FINANCIACIÓN	1.004.439					

CUENTA DE RESULTADOS PARA EL COMPRADOR		
Facturación	453.000	100%
Aprovisionamientos	308.040	68,00%
Margen Bruto	144.960	32,00%
Personal	14.000	3,09%
Gastos generales + Autónomo	14.000	3,09%
Reales Decretos - Abonos	9.000	1,99%
EBITDA	107.960	23,83%
Impuestos IRPF	0	0,00%
Pago Financiación	71.369	15,75%
Cash Flow Libre Anual	36.591	8,08%
Cash Flow Libre Mensual	3.049	

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 **3.049 €**

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