


En la provincia de Jaén	Referencia	JA PRO 390	Motivo venta:	para comprar otra	Bien situada	30/01/2024
Farmacia en venta	Horas que abre	8	COEFICIENTE COMPRA FC		Estudio de viabilidad	
		RECETAS	1,8	Amort. anual FC al 7,5%		
FACTURACIÓN ANUAL	390.000 €	80%	(a negociar)	52.650		
			Garantías Préstamos	Valores tasación	Importes de los préstamos	Financiación
DESGLOSE PRECIO DE COMPRA ESTUDIADO, A PAGAR			Fondo comercio Farmacia	702.000	526.500	75%
FONDO COMERCIO	702.000		Valor tasación local	-	-	70%
Existencias	35.000		Inmuebles del comprador	193.888	155.110	80%
Local en alquiler						
Gastos Intermediación	28.080		GASTO AJD COMPRA F.COM	10.530	 SANTOS FARMACIAS EN VENTA Jesús Santos 629 50 75 22	
Resto gastos Escritura + AJD	16.530		RESTO GASTOS ESCRITURAS	6.000		
Total de la Inversión	781.610		GASTO INTERMEDIARIO	28.080		
PARA EL VENDEDOR SON	737.000		TOTAL GASTOS APROX	44.610		
POSIBLE FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN	Importe	Plazo años	Intereses los 3 primeros años	Cuota Mes	Cuota Año	Distribución financiación
Hipoteca Fondo Comercio	526.500	25	3,50%	2.635,78 €	31.629,40 €	67%
Hipoteca local farmacia	-	25	3,45%	0,00 €	- €	0%
Hipoteca otros Inmuebles del comprador	155.110	25	3,45%	772,36 €	9.268,37 €	20%
Efectivo que aporta un comprador	100.000					13%
TOTAL FINANCIACIÓN FARMACIA	781.610			3.408,15 €	40.897,77	100%
NECESIDAD DE FINANCIACIÓN	681.610					

CUENTA DE RESULTADOS PARA EL COMPRADOR			Años que se tarda en recuperar el efectivo aportado		1,5
Facturación	390.000	100%	Rentabilidad inversión sin financiación = 14,15%		
Aprovisionamientos	257.400	66,00%	EBITDA / Total Inversión		
Margen Bruto	132.600	34,00%	Rentabilidad sobre el efectivo aportado = 64,74%		
Personal	0	0,00%	Cash Flow Libre Anual / Efectivo aportado		
Gastos generales + Autónomo	16.000	4,10%	El Ebitda de un negocio es el beneficio antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones.		
Reales Decretos - Abonos	6.000	1,54%	Resumiendo:		
EBITDA	110.600	28,36%	En los 3 primeros años se gana al mes		
Impuestos IRPF	4.962	1,27%	5.395 €		
Pago Financiación	40.898	10,49%			
Cash Flow Libre Anual	64.740	16,60%			
Cash Flow Libre Mensual	5.395				

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 Jaén	Referencia JA PRO 390	Motivo venta: para comprar otra	Bien situada	30/01/2024
Farmacia en venta	Horas que abre 8	COEFICIENTE COMPRA FC	Estudio de viabilidad	
	RECETAS	1,8		
FACTURACIÓN ANUAL 390.000 €	80%	(a negociar)		

DESGLOSE PRECIO DE COMPRA ESTUDIADO, A PAGAR	
FONDO COMERCIO	702.000
Existencias	35.000
Local y vivienda	0
Gastos Intermediación	28.080
Resto gastos Escritura + AJD	16.530
Total Inversión	781.610
PARA EL VENDEDOR	737.000

Garantías Préstamos	Valores tasación	Importes de los préstamos	Financiación
Fondo comercio Farmacia	702.000	526.500	75%
Valor tasación local	-	-	70%
Inmuebles del comprador	193.888	155.110	80%

GASTO AJD COMPRA F.COM	10.530
RESTO GASTOS ESCRITURAS	6.000
GASTO INTERMEDIARIO	28.080
TOTAL GASTOS APROX	44.610



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 financiación
Hipoteca Fondo Comercio	526.500	25	5,20%	3.139,53 €	37.674,33 €	67%
Hipoteca local farmacia	-	25	5,00%	0,00 €	- €	0%
Hipoteca otros Inmuebles del comprador	155.110	25	5,00%	906,76 €	10.881,09 €	20%
Efectivo que aporta un comprador	100.000					13%
TOTAL FINANCIACIÓN FARMACIA	781.610			4.046,29 €	48.555,42	100%
NECESIDAD DE FINANCIACIÓN	681.610					

CUENTA DE RESULTADOS PARA EL COMPRADOR		
Facturación	390.000	100%
Aprovisionamientos	257.400	66,00%
Margen Bruto	132.600	34,00%
Personal	0	0,00%
Gastos generales + Autónomo	16.000	4,10%
Reales Decretos - Abonos	6.000	1,54%
EBITDA	110.600	28,36%
Impuestos IRPF	3.216	0,82%
Pago Financiación	48.555	12,45%
Cash Flow Libre Anual	58.828	15,08%
Cash Flow Libre Mensual	4.902	

www.farmaciasenventa.es



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 4.902 €

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