


|   |                |                   |                                      |                         |  |                                  |
|---|----------------|-------------------|--------------------------------------|-------------------------|--|----------------------------------|
| En municipio de la provincia de Sevilla               | Referencia     | SE PRO 325        | Motivo venta:                        | jubilación              | Mejorable  | 04/04/2024                       |
| <b>Farmacia en venta</b>                              | Horas que abre | 8                 | COEFICIENTE COMPRA FC                |                         | <b>Estudio de viabilidad</b>   |                                  |
|   |                | RECETAS           | 2                                    | Amort. anual FC al 7,5% |  |                                  |
| FACTURACIÓN ANUAL                                     | 325.000 €      | 80%               |                                      | 48.750                  |  |                                  |
|   |                |                   | <b>Garantías Préstamos</b>           | <b>Valores tasación</b> | Importes de los préstamos  | Financiación                     |
| <b>DESGLOSE PRECIO DE COMPRA ESTUDIADO</b>            |                |                   | Fondo comercio Farmacia              | 650.000                 | 455.000  | 70%                              |
| FONDO COMERCIO  | 650.000        |                   | Valor tasación local                 | 110.000                 | 77.000   | 70%                              |
| Existencias   | 40.000         |                   | <b>Inmuebles del comprador</b>       | <b>247.071</b>          | 172.950  | 70%                              |
| Local   | 110.000        |                   |                                      |                         |  |                                  |
| Gastos Intermediación                                 | 30.400         |                   | GASTO AJD COMPRA F. COM              | 9.750                   |  <b>SANTOS FARMACIAS EN VENTA</b><br>Jesús Santos<br>629 50 75 22 |                                  |
| Resto gastos Escritura + Actos Jurídicos Documentados | 24.550         |                   | RESTO GASTOS ESCRITURAS              | 14.800                  |  |                                  |
| <b>Total de la inversión</b>                          | <b>854.950</b> |                   | GASTO INTERMEDIARIO                  | 30.400                  |  |                                  |
| <b>PARA EL VENDEDOR SON</b>                           | <b>800.000</b> |                   | TOTAL GASTOS APROX                   | <b>54.950</b>           |  |                                  |
|   |                |                   |                                      |                         |  |                                  |
| <b>POSIBLE FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN</b>           | <b>Importe</b> | <b>Plazo años</b> | <b>Intereses los 2 primeros años</b> | <b>Cuota Mes</b>        | <b>Cuota Año</b>   | <b>Distribución financiación</b> |
| Hipoteca Fondo Comercio                               | 455.000        | 25                | 3,75%                                | 2.339,30 €              | 28.071,56 €  | 53%                              |
| Hipoteca local farmacia                               | 77.000         | 30                | 3,75%                                | 356,60 €                | 4.279,19 €   | 9%                               |
| Hipoteca otros Inmuebles del comprador                | 172.950        | 30                | 3,75%                                | 800,96 €                | 9.611,50 €   | 20%                              |
| Efectivo que aporta un comprador                      | 150.000        |                   |                                      |                         |  | 18%                              |
| <b>TOTAL FINANCIACIÓN FARMACIA</b>                    | <b>854.950</b> |                   |                                      | <b>3.496,85 €</b>       | <b>41.962,25</b>   | <b>100%</b>                      |
| <b>NECESIDAD DE FINANCIACIÓN</b>                      | <b>704.950</b> |                   |                                      |                         |  |                                  |


|   |                |               |   |  |            |
|---|----------------|---------------|---|--|------------|
| <b>CUENTA DE RESULTADOS PARA EL COMPRADOR</b> |                |               | <b>Años que se tarda en recuperar el efectivo aportado</b>  |  | <b>3,2</b> |
| Facturación                                   | 325.000        | 100%          | Rentabilidad inversión sin financiación = <b>10,59%</b>   |  |            |
| Aprovisionamientos                            | 214.500        | 66,00%        | EBITDA / Total Inversión  |  |            |
| <b>Margen Bruto</b>                           | <b>110.500</b> | <b>34,00%</b> | Rentabilidad sobre el efectivo aportado = <b>31,70%</b>   |  |            |
| Personal (sin personal)                       | 0              | 0,00%         | Cash Flow Libre Anual / Efectivo aportado   |  |            |
| Gastos generales + Autónomo                   | 16.000         | 4,92%         | El Ebitda de un negocio es el beneficio antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones. |  |            |
| Reales Decretos - Abonos                      | 4.000          | 1,23%         | Resumiendo:   |  |            |
| <b>EBITDA</b>                                 | <b>90.500</b>  | <b>27,85%</b> | En los dos primeros años se gana al mes <b>3.963 €</b>  |  |            |
| Impuestos IRPF                                | 981            | 0,30%         |   |  |            |
| Pago Financiación                             | 41.962         | 12,91%        |   |  |            |
| <b>Cash Flow Libre Anual</b>                  | <b>47.557</b>  | <b>14,63%</b> |   |  |            |
| <b>Cash Flow Libre Mensual</b>                | <b>3.963</b>   |               |   |  |            |

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.

Para personalizar este estudio sólo necesito conocer el efectivo de que dispone el posible comprador.


[www.farmaciasenventa.es](http://www.farmaciasenventa.es)



|   |                |                   |  |                         |  |                           |
|---|----------------|-------------------|--|-------------------------|--|---------------------------|
| En municipio de la provincia de Sevilla               | Referencia     | SE PRO 325        | Motivo venta: jubilación                 |                         | Mejorable  | 04/04/2024                |
| <b>Farmacia en venta</b>                              | Horas que abre | 8                 | COEFICIENTE COMPRA FC                    |                         | <b>Estudio de viabilidad</b>   |                           |
|   |                | RECETAS           | 2  | Amort. anual FC al 7,5% |  |                           |
| FACTURACIÓN ANUAL                                     | 325.000 €      | 80%               |  | 48.750                  |  |                           |
|   |                |                   | <b>Garantías Préstamos</b>               | <b>Valores tasación</b> | <b>Importes de los préstamos</b>   | <b>Financiación</b>       |
| <b>DESGLOSE PRECIO DE COMPRA ESTUDIADO</b>            |                |                   | Fondo comercio Farmacia                  | 650.000                 | 455.000  | 70%                       |
| FONDO COMERCIO  | 650.000        |                   | Valor tasación local                     | 110.000                 | 77.000   | 70%                       |
| Existencias   | 40.000         |                   | <b>Inmuebles del comprador</b>           | <b>247.071</b>          | 172.950  | 70%                       |
| Local   | 110.000        |                   |  |                         |  <b>SANTOS FARMACIAS EN VENTA</b><br>Jesús Santos<br>629 50 75 22 |                           |
| Gastos Intermediación                                 | 30.400         |                   | GASTO AJD COMPRA F. COM                  | 9.750                   |  |                           |
| Resto gastos Escritura + Actos Jurídicos Documentados | 24.550         |                   | RESTO GASTOS ESCRITURAS                  | 14.800                  |  |                           |
| <b>Total de la inversión</b>                          | <b>854.950</b> |                   | GASTO INTERMEDIARIO                      | 30.400                  |  |                           |
| <b>PARA EL VENDEDOR SON</b>                           | <b>800.000</b> |                   | <b>TOTAL GASTOS APROX</b>                | <b>54.950</b>           |  |                           |
| <b>POSIBLE FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN</b>           | <b>Importe</b> | <b>Plazo años</b> | <b>Intereses a partir del tercer año</b> | <b>Cuota Mes</b>        | <b>Cuota Año</b>   | <b>Distribución fción</b> |
| Hipoteca Fondo Comercio                               | 455.000        | 25                | 4,80%                                    | 2.607,14 €              | 31.285,63 €  | 53%                       |
| Hipoteca local farmacia                               | 77.000         | 30                | 4,80%                                    | 403,99 €                | 4.847,91 €   | 9%                        |
| Hipoteca otros Inmuebles del comprador                | 172.950        | 30                | 4,80%                                    | 907,41 €                | 10.888,90 €  | 20%                       |
| Efectivo que aporta un comprador                      | 150.000        |                   |  |                         |  | 18%                       |
| <b>TOTAL FINANCIACIÓN FARMACIA</b>                    | <b>854.950</b> |                   |  | <b>3.918,54 €</b>       | <b>47.022,45</b>   | <b>100%</b>               |
| <b>NECESIDAD DE FINANCIACIÓN</b>                      | <b>704.950</b> |                   |  |                         |  |                           |

| <b>CUENTA DE RESULTADOS PARA EL COMPRADOR</b> |                |               |
|---|----------------|---------------|
| Facturación                                   | 325.000        | 100%          |
| Aprovisionamientos                            | 214.500        | 66,00%        |
| <b>Margen Bruto</b>                           | <b>110.500</b> | <b>34,00%</b> |
| Personal (sin personal)                       | 0              | 0,00%         |
| Gastos generales + Autónomo                   | 16.000         | 4,92%         |
| Reales Decretos - Abonos                      | 4.000          | 1,23%         |
| <b>EBITDA</b>                                 | <b>90.500</b>  | <b>27,85%</b> |
| Impuestos IRPF                                | 0              | 0,00%         |
| Pago Financiación                             | 47.022         | 14,47%        |
| <b>Cash Flow Libre Anual</b>                  | <b>43.478</b>  | <b>13,38%</b> |
| <b>Cash Flow Libre Mensual</b>                | <b>3.623</b>   |               |

[www.farmaciasenventa.es](http://www.farmaciasenventa.es)

 **santosfarmaciasenventa**

El Ebitda de un negocio es el beneficio antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones.

**Resumiendo:**  
A partir del tercer año se gana al mes **3.623 €**

A partir del tercer año, los intereses son el Euribor + 1,2%.