


En municipio de la provincia de Huelva	Referencia	H PRO 981	Motivo venta: jubilación	Muy buena farmacia	26/03/2024	
Farmacia en venta	Horas que abre	8	COEFICIENTE COMPRA FC	Estudio de viabilidad		
		RECETAS	1,9			
FACTURACIÓN ANUAL	981.000 €	70%	Amort. anual FC al 7,5%			139.793
PRECIO TOTAL <i>PEDIDO</i>	2.288.000	Garantías Préstamos		Valores tasación	Importes de los préstamos	
DESGLOSE PRECIO DE COMPRA <i>ESTUDIADO</i> , A PAGAR		Fondo comercio Farmacia		1.863.900	1.304.730	
FONDO COMERCIO	1.863.900	Valor tasación local		150.000	105.000	
Existencias	138.000	Inmuebles del comprador		669.549	468.685	
Local	150.000	GASTO AJD COMPRA F.COM		27.959		
Gastos Intermediación	80.556	RESTO GASTOS ESCRITURAS		18.000		
Resto gastos Escritura + AJD	45.959	GASTO INTERMEDIARIO		80.556		
Total de la inversión	2.278.415	TOTAL GASTOS APROX		126.515		
PARA EL VENDEDOR SON	2.151.900					
 SANTOS FARMACIAS EN VENTA Jesús Santos 629 50 75 22						
POSIBLE FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN	Importe	Plazo años	Intereses los 2 primeros años	Cuota Mes	Cuota Año	Distribución financiación
Hipoteca Fondo Comercio	1.304.730	25	3,75%	6.708,02 €	80.496,29 €	57%
Hipoteca local farmacia	105.000	30	3,75%	486,27 €	5.835,26 €	5%
Hipoteca otros Inmuebles del comprador	468.685	30	3,75%	2.170,55 €	26.046,61 €	21%
Efectivo que aporta un comprador	400.000					18%
TOTAL FINANCIACIÓN FARMACIA	2.278.415			9.364,85 €	112.378,16	100%
NECESIDAD DE FINANCIACIÓN	1.878.415					



CUENTA DE RESULTADOS PARA EL COMPRADOR			Años que se tarda en recuperar el efectivo aportado		4,0
Facturación	981.000	100%	Rentabilidad inversión sin financiación =		9,55%
Aprovisionamientos	647.460	66,00%	EBITDA / Total Inversión		
Margen Bruto	333.540	34,00%	Rentabilidad sobre el efectivo aportado =		25,27%
Personal	80.000	8,15%	Cash Flow Libre Anual / Efectivo aportado		
Gastos generales + Autónomo	16.000	1,63%	El Ebitda de un negocio es el beneficio antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones.		
Reales Decretos - Abonos	20.000	2,04%	Resumiendo:		
EBITDA	217.540	22,18%	En los dos primeros años se gana al mes		8.422 €
Impuestos IRPF	4.093	0,42%			
Pago Financiación	112.378	11,46%			
Cash Flow Libre Anual	101.068	10,30%			
Cash Flow Libre Mensual	8.422				

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



En municipio de la provincia de Huelva	Referencia	H PRO 981	Motivo venta: jubilación		Muy buena farmacia	26/03/2024
Farmacia en venta	Horas que abre	8	COEFICIENTE COMPRA FC		Estudio de viabilidad	
		RECETAS	1,9	Amort. anual FC al 7,5%		
FACTURACIÓN ANUAL	981.000 €	70%	(a negociar)	139.793		
			Garantías Préstamos	Valores tasación	Importes de los préstamos	Financiación
DESGLOSE PRECIO DE COMPRA ESTUDIADO, A PAGAR			Fondo comercio Farmacia	1.863.900	1.304.730	70%
FONDO COMERCIO	1.863.900		Valor tasación local	150.000	105.000	70%
Existencias	138.000		Inmuebles del comprador	669.549	468.685	70%
Local y vivienda	150.000		 SANTOS FARMACIAS EN VENTA Jesús Santos 629 50 75 22			
Gastos Intermediación	80.556					
Resto gastos Escritura + AJD	45.959					
Total de la inversión	2.278.415					
PARA EL VENDEDOR SON	2.151.900					
			GASTO AJD COMPRA F.COM	27.959		
			RESTO GASTOS ESCRITURAS	18.000		
			GASTO INTERMEDIARIO	80.556		
			TOTAL GASTOS APROX	126.515		
POSIBLE FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN	Importe	Plazo años	Intereses a partir del tercer año	Cuota Mes	Cuota Año	Distribución fción
Hipoteca Fondo Comercio	1.304.730	25	4,80%	7.476,06 €	89.712,76 €	57%
Hipoteca local farmacia	105.000	30	4,80%	550,90 €	6.610,78 €	5%
Hipoteca otros Inmuebles del comprador	468.685	30	4,80%	2.459,03 €	29.508,30 €	21%
Efectivo que aporta un comprador	400.000					18%
TOTAL FINANCIACIÓN FARMACIA	2.278.415			10.485,99 €	125.831,84	100%
NECESIDAD DE FINANCIACIÓN	1.878.415					
CUENTA DE RESULTADOS PARA EL COMPRADOR						
Facturación	981.000	100%	www.farmaciasenventa.es  santosfarmaciasenventa			
Aprovisionamientos	647.460	66,00%				
Margen Bruto	333.540	34,00%				
Personal	80.000	8,15%				
Gastos generales + Autónomo	16.000	1,63%				
Reales Decretos - Abonos	20.000	2,04%	El Ebitda de un negocio es el beneficio antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones.			
EBITDA	217.540	22,18%	Resumiendo:			
Impuestos IRPF	812	0,08%	A partir del tercer año se gana al mes			
Pago Financiación	125.832	12,83%	7.575 €			
Cash Flow Libre Anual	90.896	9,27%				
Cash Flow Libre Mensual	7.575					
A partir del tercer año, los intereses son el Euribor + 1,2%.						