


En municipio cercano a Sevilla capital	Referencia	SE CER 418	Motivo venta:	jubilación	Mejorable	29/04/2024
<b>Farmacia en venta</b>	Horas que abre	8	COEFICIENTE COMPRA FC		<b>Estudio de viabilidad</b>	
		RECETAS	1,7	Amort. anual FC al 7,5%		
FACTURACIÓN ANUAL	418.000 €	80%		53.295		
			Garantías Préstamos	Valores tasación	Importes de los préstamos	Financiación
DESGLOSE PRECIO DE COMPRA <i>ESTUDIADO</i>			Fondo comercio Farmacia	710.600	497.420	70%
FONDO COMERCIO	710.600		Valor tasación local	90.000	63.000	70%
Existencias	42.000		Inmuebles del comprador	268.661	188.063	70%
Local de 100 m2	90.000		 <b>SANTOS FARMACIAS EN VENTA</b> Jesús Santos 629 50 75 22			
Gastos Intermediación	32.024					
Resto gastos Escritura + Actos Jurídicos Documentados	23.859					
<b>Total de la inversión</b>	<b>898.483</b>					
<b>PARA EL VENDEDOR SON</b>	<b>842.600</b>					
			GASTO AJD COMPRA F. COM	10.659		
			RESTO GASTOS ESCRITURAS	13.200		
			GASTO INTERMEDIARIO	32.024		
			TOTAL GASTOS APROX	55.883		
POSIBLE FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN	Importe	Plazo años	Intereses los 2 primeros años	Cuota Mes	Cuota Año	Distribución financiación
Hipoteca Fondo Comercio	497.420	25	3,75%	2.557,39 €	30.688,70 €	55%
Hipoteca local farmacia	63.000	30	3,75%	291,76 €	3.501,15 €	7%
Hipoteca otros Inmuebles del comprador	188.063	30	3,75%	870,95 €	10.451,39 €	21%
Efectivo que aporta un comprador	150.000					17%
<b>TOTAL FINANCIACIÓN FARMACIA</b>	<b>898.483</b>			<b>3.720,10 €</b>	<b>44.641,24</b>	100%
<b>NECESIDAD DE FINANCIACIÓN</b>	<b>748.483</b>					


<b>CUENTA DE RESULTADOS PARA EL COMPRADOR</b>			Años que se tarda en recuperar el efectivo aportado		2,3	
Facturación	418.000	100%	Rentabilidad inversión sin financiación =			13,26%
Aprovisionamientos	275.880	66,00%	EBITDA / Total Inversión			
<b>Margen Bruto</b>	<b>142.120</b>	<b>34,00%</b>	Rentabilidad sobre el efectivo aportado =			<b>44,22%</b>
Personal (sin personal)	0	0,00%	Cash Flow Libre Anual / Efectivo aportado			
Gastos generales + Autónomo	16.000	3,83%	El Ebitda de un negocio es el beneficio antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones.			
Reales Decretos - Abonos	7.000	1,67%	Resumiendo:			
<b>EBITDA</b>	<b>119.120</b>	<b>28,50%</b>	En los dos primeros años se gana al mes			<b>5.528 €</b>
Impuestos IRPF	8.143	1,95%				
Pago Financiación	44.641	10,68%				
<b>Cash Flow Libre Anual</b>	<b>66.336</b>	<b>15,87%</b>				
<b>Cash Flow Libre Mensual</b>	<b>5.528</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 cercano a Sevilla capital	Referencia SE CER 418	Motivo venta: jubilación	Mejorable	29/04/2024		
<b>Farmacia en venta</b>	Horas que abre 8	COEFICIENTE COMPRA FC 1,7	Amort. anual FC al 7,5% 53.295	<b>Estudio de viabilidad</b>		
	RECETAS 80%					
FACTURACIÓN ANUAL	418.000 €					
<b>DESGLOSE PRECIO DE COMPRA ESTUDIADO</b>		<b>Garantías Préstamos</b>	<b>Valores tasación</b>	<b>Importes de los préstamos</b>	<b>Financiación</b>	
FONDO COMERCIO	710.600	Fondo comercio Farmacia	710.600	497.420	70%	
Existencias	42.000	Valor tasación local	90.000	63.000	70%	
Local de 100 m2	90.000	<b>Inmuebles del comprador</b>	<b>268.661</b>	188.063	70%	
Gastos Intermediación	32.024	GASTO AJD COMPRA F. COM	10.659	 <b>SANTOS FARMACIAS EN VENTA</b> Jesús Santos 629 50 75 22		
Resto gastos Escritura + Actos Jurídicos Documentados	23.859	RESTO GASTOS ESCRITURAS	13.200			
<b>Total de la inversión</b>	<b>898.483</b>	GASTO INTERMEDIARIO	32.024			
<b>PARA EL VENDEDOR SON</b>	<b>842.600</b>	TOTAL GASTOS APROX	<b>55.883</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	497.420	25	4,80%	2.850,20 €	34.202,42 €	55%
Hipoteca local farmacia	63.000	30	4,80%	330,54 €	3.966,47 €	7%
Hipoteca otros Inmuebles del comprador	188.063	30	4,80%	986,70 €	11.840,42 €	21%
Efectivo que aporta un comprador	150.000					17%
<b>TOTAL FINANCIACIÓN FARMACIA</b>	<b>898.483</b>			<b>4.167,44 €</b>	<b>50.009,30</b>	<b>100%</b>
<b>NECESIDAD DE FINANCIACIÓN</b>	<b>748.483</b>					

<b>CUENTA DE RESULTADOS PARA EL COMPRADOR</b>		
Facturación	418.000	100%
Aprovisionamientos	275.880	66,00%
<b>Margen Bruto</b>	<b>142.120</b>	<b>34,00%</b>
Personal (sin personal)	0	0,00%
Gastos generales + Autónomo	16.000	3,83%
Reales Decretos - Abonos	7.000	1,67%
<b>EBITDA</b>	<b>119.120</b>	<b>28,50%</b>
Impuestos IRPF	6.613	1,58%
Pago Financiación	50.009	11,96%
<b>Cash Flow Libre Anual</b>	<b>62.498</b>	<b>14,95%</b>
<b>Cash Flow Libre Mensual</b>	<b>5.208</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 **5.208 €**

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