


Situada en la provincia de Cádiz		Referencia	CA PRO 682	Motivo venta: jubilación		Bien situada	25/03/2023
<b>Farmacia en venta</b>		Horas que abre	8	<b>Estudio de viabilidad</b>			
			RECETAS				
FACTURACIÓN FARMACIA		682.000 €	80%	1,9	97.185		
		<b>Garantías Préstamos</b>		<b>Valores tasación</b>		Importes de los préstamos	Financiación
<b>DESGLOSE PRECIO DE COMPRA</b>		Fondo comercio Farmacia		1.295.800		1.036.640	80%
FONDO COMERCIO		Valor tasación local		95.000		76.000	80%
Existencias		<b>Inmuebles del comprador</b>		421.036		336.829	80%
Local de 82 m2		GASTO AJD COMPRA F.COM		19.437		 <b>SANTOS FARMACIAS EN VENTA</b> Jesús Santos 629 50 75 22	
Gastos Intermediación		RESTO GASTOS ESCRITURAS		13.600			
Resto gastos Escritura + AJD		GASTO INTERMEDIARIO		55.632			
<b>Total Inversión</b>		TOTAL GASTOS APROX		88.669			
<b>PARA EL VENDEDOR</b>							
<b>POSIBLE FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN</b>	<b>Importe</b>	<b>Plazo años</b>	<b>Intereses los 3 primeros años</b>	<b>Cuota Mes</b>	<b>Cuota Año</b>	<b>Distribución fción</b>	
Hipoteca Fondo Comercio	1.036.640	20	2,99%	5.743,99 €	68.927,91 €	67%	
Hipoteca local farmacia	76.000	20	2,99%	421,11 €	5.053,37 €	5%	
Hipoteca otros Inmuebles del comprador	336.829	20	2,99%	1.866,36 €	22.396,32 €	22%	
<b>Efectivo que aporta un comprador</b>	<b>100.000</b>	<b>A partir del cuarto año, los intereses son el Euribor + 1,5</b>				6%	
<b>TOTAL FINANCIACIÓN FARMACIA</b>	<b>1.549.469</b>			8.031,47 €	<b>96.377,59</b>	100%	
<b>NECESIDAD DE FINANCIACIÓN</b>	<b>1.449.469</b>						
<b>CUENTA DE RESULTADOS PARA EL COMPRADOR</b>				Rentabilidad inversión con financiación =		<b>3,81%</b>	
Facturación	682.000	100%		Cash Flow Libre Anual / Total inversión			
Aprovisionamientos	450.120	66,00%		Rentabilidad inversión sin financiación =		<b>11,03%</b>	
<b>Margen Bruto</b>	<b>231.880</b>	34,00%		EBITDA / Total Inversión			
Personal, un auxiliar	24.000	3,52%		Rentabilidad sobre el efectivo aportado =		<b>59,05%</b>	
Gastos generales + Autónomo	25.000	3,67%		Cash Flow Libre Anual / Efectivo aportado			
Reales Decretos - Abonos	12.000	1,76%		El Ebitda de un negocio es el beneficio antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones.			
<b>EBITDA</b>	<b>170.880</b>	25,06%		<b>Al comprar esta farmacia se invierte en un puesto de trabajo donde en los 3 primeros años se gana al mes 4.921</b> <b>Y a partir del cuarto año se gana al mes 4.068</b> <b>Y se crea un patrimonio que no se crea trabajando de adjunto.</b>			
Impuestos IRPF	15.448	2,27%					
Pago Financiación	96.378	14,13%					
<b>Cash Flow Libre Anual</b>	<b>59.054</b>	8,66%		<b>Y el CFL mensual</b>		<b>4.068</b>	
<b>Cash Flow Libre Mensual</b>	<b>4.921</b>						
<b>Y a partir del cuarto año, el Cash Flow Libre anual sería</b>		<b>48.812</b>	calculando con intereses al 5%				
En esta farmacia se estaría pagando por su Fondo de Comercio				7,6	veces su Ebitda.		Menos de 12 veces es un buen negocio.
A la hora de pagar impuestos, se deducen los intereses financieros y la amortización del FC.				<b>www.farmaciasenventa.es</b>			