

Situada en la provincia de Jaén	Referencia	JA PRO 400	Motivo venta:	para comprar otra	Bien situada	01/12/2023
Farmacia en venta	Horas que abre	8			Estudio de viabilidad	
		RECETAS	COEFICIENTE COMPRA FC	Amort. anual FC al 7,5%		
FACTURACIÓN ANUAL	400.000 €	80%	1,8	54.000		
			Garantías Préstamos	Valores tasación	Importes de los préstamos	Financiación
DESGLOSE PRECIO DE COMPRA <u>ESTUDIADO</u> , A PAGAR			Fondo comercio Farmacia	720.000	540.000	75%
FONDO COMERCIO	720.000		Valor tasación local	-	-	70%
Existencias	35.000		Inmuebles del comprador	200.750	160.600	80%
Local en alquiler	0				 SANTOS FARMACIAS EN VENTA Jesús Santos 629 50 75 22	
Gastos Intermediación	28.800		GASTO AJD COMPRA F.COM	10.800		
Resto gastos Escritura + AJD	16.800		RESTO GASTOS ESCRITURAS	6.000		
Total Inversión	800.600		GASTO INTERMEDIARIO	28.800		
PARA EL VENDEDOR	755.000		TOTAL GASTOS APROX	45.600		
POSIBLE FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN	Importe	Plazo años	Intereses los 3 primeros años	Cuota Mes	Cuota Año	Distribución fción
Hipoteca Fondo Comercio	540.000	25	3,50%	2.703,37 €	32.440,41 €	67%
Hipoteca local farmacia	-	25	3,45%	0,00 €	- €	0%
Hipoteca otros Inmuebles del comprador	160.600	25	3,45%	799,70 €	9.596,42 €	20%
Efectivo que aporta un comprador	100.000					12%
TOTAL FINANCIACIÓN FARMACIA	800.600			3.503,07 €	42.036,82	100%
NECESIDAD DE FINANCIACIÓN	700.600					
CUENTA DE RESULTADOS PARA EL COMPRADOR				Años que se tarda en recuperar el efectivo aportado		
Facturación	400.000	100%		1,7		
Aprovisionamientos	264.000	66,00%		Rentabilidad inversión sin financiación =		
Margen Bruto	136.000	34,00%		14,24%		
Personal	0	0,00%		EBITDA / Total Inversión		
Gastos generales + Autónomo	16.000	4,00%		Rentabilidad sobre el efectivo aportado =		
Reales Decretos - Abonos	6.000	1,50%		57,85%		
EBITDA	114.000	28,50%		Cash Flow Libre Anual / Efectivo aportado		
Impuestos IRPF	14.111	3,53%		El Ebitda de un negocio es el beneficio antes de intereses,		
Pago Financiación	42.037	10,51%		impuestos, depreciaciones y amortizaciones.		
Cash Flow Libre Anual	57.852	14,46%		Resumiendo:		
Cash Flow Libre Mensual	4.821			En los 3 primeros años se gana al mes		
				4.821 €		
				Y se va creando un gran patrimonio.		

A la hora de pagar impuestos, se deducen los intereses financieros y la amortización del FC.

www.farmaciasenventa.es

Situada en la provincia de Jaén		Referencia	JA PRO 400	Motivo venta: para comprar otra		Bien situada	01/12/2023				
Farmacia en venta		Horas que abre		8		Estudio de viabilidad					
			RECETAS	COEFICIENTE COMPRA FC				Amort. anual FC al 7,5%			
FACTURACIÓN ANUAL		400.000 €		80%				1,8		54.000	
				Garantías Préstamos		Valores tasación		Importes de los préstamos		Financiación	
DESGLOSE PRECIO DE COMPRA <i>ESTUDIADO</i> , A PAGAR				Fondo comercio Farmacia		720.000		540.000		75%	
FONDO COMERCIO		720.000		Valor tasación local		-		-		70%	
Existencias		35.000		Inmuebles del comprador		200.750		160.600		80%	
Local y vivienda		0									
Gastos Intermediación		28.800		GASTO AJD COMPRA F.COM		10.800					
Resto gastos Escritura + AJD		16.800		RESTO GASTOS ESCRITURAS		6.000					
Total Inversión		800.600		GASTO INTERMEDIARIO		28.800					
PARA EL VENDEDOR		755.000		TOTAL GASTOS APROX		45.600					
POSIBLE FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN		Importe	Plazo años	Intereses a partir del 4º año		Cuota Mes	Cuota Año	Distribución fción			
Hipoteca Fondo Comercio		540.000	25	6,50%		3.646,12 €	43.753,42 €	67%			
Hipoteca local farmacia		-	25	6,30%		0,00 €	- €	0%			
Hipoteca otros Inmuebles del comprador		160.600	25	6,30%		1.064,40 €	12.772,78 €	20%			
Efectivo que aporta un comprador		100.000						12%			
TOTAL FINANCIACIÓN FARMACIA		800.600				4.710,52 €	56.526,20	100%			
NECESIDAD DE FINANCIACIÓN		700.600									
CUENTA DE RESULTADOS PARA EL COMPRADOR											
Facturación		400.000	100%	www.farmaciasenventa.es							
Aprovisionamientos		264.000	66,00%								
Margen Bruto		136.000	34,00%								
Personal		0	0,00%	El Ebitda de un negocio es el beneficio antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones.							
Gastos generales + Autónomo		16.000	4,00%								
Reales Decretos - Abonos		6.000	1,50%								
EBITDA		114.000	28,50%	Resumiendo:							
Impuestos IRPF		7.312	1,83%								
Pago Financiación		56.526	14,13%								
Cash Flow Libre Anual		50.162	12,54%	A partir del cuarto año se gana al mes 4.180 € Y se va creando un gran patrimonio.							
Cash Flow Libre Mensual		4.180									
A partir del cuarto año, los intereses son Euribor + 1,6 para el Fondo de Comercio, y Euribor + 1,4 para los inmuebles.											