


Situada en la provincia de Cádiz	Referencia	CA PRO 210	Motivo venta: jubilación	Mejorable en parafarmacia	18/01/2024	
Farmacia en venta	Horas que abre	8	COEFICIENTE COMPRA FC	Estudio de viabilidad		
		RECETAS	1,6			
FACTURACIÓN ANUAL	210.000 €	90%	(negociado)			Amort. anual FC al 7,5%
EL COEFICIENTE DE COMPRA QUE SE PIDE ES EL 1,7			Garantías Préstamos	Valores tasación	Importes de los préstamos	Financiación
DESGLOSE PRECIO DE COMPRA			Fondo comercio Farmacia	336.000	252.000	75%
FONDO COMERCIO	336.000		Valor tasación local	70.000	49.000	70%
Existencias	15.000		Inmuebles del comprador	66.100	52.880	80%
Local	70.000		 SANTOS FARMACIAS EN VENTA Jesús Santos 629 50 75 22			
Gastos Intermediación	16.240					
Resto gastos Escritura + AJD	16.640					
TOTAL INVERSIÓN DEL COMPRADOR	453.880					
PARA EL VENDEDOR SON	421.000					
			GASTO AJD COMPRA F.COM	5.040		
			RESTO GASTOS ESCRITURAS	11.600		
			GASTO INTERMEDIARIO	16.240		
			TOTAL GASTOS APROX	32.880		
POSIBLE FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN	Importe	Plazo años	Intereses los 3 primeros años	Cuota Mes	Cuota Año	Distribución financiación
Hipoteca Fondo Comercio	252.000	25	3,50%	1.261,57 €	15.138,86 €	56%
Hipoteca local farmacia	49.000	25	3,45%	243,99 €	2.927,92 €	11%
Hipoteca otros Inmuebles del comprador	52.880	25	3,45%	263,31 €	3.159,77 €	12%
Efectivo que aporta un comprador	100.000					22%
TOTAL FINANCIACIÓN FARMACIA	453.880			1.768,88 €	21.226,55	100%
NECESIDAD DE FINANCIACIÓN	353.880					

CUENTA DE RESULTADOS PARA EL COMPRADOR			Años que se tarda en recuperar el efectivo aportado		2,9
Facturación	210.000	100%	Rentabilidad inversión sin financiación = 12,18%		
Aprovisionamientos	140.700	67,00%	EBITDA / Total Inversión		
Margen Bruto	69.300	33,00%	Rentabilidad sobre el efectivo aportado = 33,99%		
Personal	0	0,00%	Cash Flow Libre Anual / Efectivo aportado		
Gastos generales + Autónomo	12.000	5,71%	El Ebitda de un negocio es el beneficio antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones.		
Reales Decretos - Abonos	2.000	0,95%	Resumiendo: En los 3 primeros años se gana al mes 2.832 €		
EBITDA	55.300	26,33%			
Impuestos IRPF	86	0,04%			
Pago Financiación	21.227	10,11%			
Cash Flow Libre Anual	33.988	16,18%			
Cash Flow Libre Mensual	2.832				

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.

www.farmaciasenventa.es

