

En municipio de la costa de Cádiz	Referencia	CA COS 1500	Motivo venta: jubilación	Muy rentable	01/07/2024
Farmacia en venta	Horas que abre	8	COEFICIENTE ESTUDIADO FC	Estudio de viabilidad	
		RECETAS	2		
FACTURACIÓN ANUAL	1.500.000 €	77%	Amort. anual FC al 7,5%	225.000	

DESGLOSE PRECIO DE COMPRA ESTUDIADO	
FONDO COMERCIO	3.000.000
Existencias	100.000
Local	125.000
Gastos Intermediación	125.000
Resto gastos Escritura + Actos Jurídicos Documentados	61.000
Total de la inversión	3.411.000
PARA EL VENDEDOR SON	3.225.000

Garantías Préstamos	Valores tasación	Importes de los préstamos	Financiación
Fondo comercio Farmacia	3.000.000	2.100.000	70%
Valor tasación local	125.000	87.500	70%
Inmuebles del comprador	1.033.571	723.500	70%

GASTO AJD COMPRA F. COM	45.000
RESTO GASTOS ESCRITURAS	16.000
GASTO INTERMEDIARIO	125.000
TOTAL GASTOS APROX	186.000



SANTOS FARMACIAS EN VENTA
629 50 75 22
667 82 46 83

POSIBLE FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN	Importe	Plazo años	Intereses los 2 primeros años	Cuota Mes	Cuota Año	Distribución financiación
Hipoteca Fondo Comercio	2.100.000	25	3,75%	10.796,76 €	129.561,06 €	62%
Hipoteca local farmacia	87.500	30	3,75%	405,23 €	4.862,71 €	3%
Hipoteca otros Inmuebles del comprador	723.500	30	3,75%	3.350,64 €	40.207,70 €	21%
Efectivo que aporta un comprador	500.000					15%
TOTAL FINANCIACIÓN FARMACIA	3.411.000			14.552,62 €	174.631,47	100%
NECESIDAD DE FINANCIACIÓN	2.911.000					


CUENTA DE RESULTADOS PARA EL COMPRADOR			Rentabilidades de la inversión en los dos primeros años:	
Facturación	1.500.000	100%	Rentabilidad inversión sin financiación = 11,11% EBITDA / Total Inversión	
Aprovisionamientos	990.000	66,00%		
Margen Bruto	510.000	34,00%	Rentabilidad sobre el efectivo aportado = 35,07% Cash Flow Libre Anual / Efectivo aportado	
Personal	85.000	5,67%		
Gastos generales + Autónomo	16.000	1,07%	El Ebitda de un negocio es el beneficio antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones.	
Reales Decretos - Abonos	30.000	2,00%		
EBITDA	379.000	25,27%	Resumiendo: En los dos primeros años se gana al mes 14.612 €	
Impuestos IRPF	29.022	1,93%		
Pago Financiación	174.631	11,64%		
Cash Flow Libre Anual	175.347	11,69%		
Cash Flow Libre Mensual	14.612			

A la hora de pagar impuestos, se deducen los intereses financieros y la amortización del FC. Este estudio se ha hecho para un comprador con dos hijos. Si tiene más hijos, para calcular los impuestos por IRPF habría que aplicar también las deducciones por los otros hijos.



En municipio de la costa de Cádiz	Referencia CA COS 1500	Motivo venta: jubilación	Muy rentable	01/07/2024
Farmacia en venta	Horas que abre 8	COEFICIENTE COMPRA FC 2,0	Estudio de viabilidad	
	RECETAS 77%			
FACTURACIÓN ANUAL	1.500.000 €			

DESGLOSE PRECIO DE COMPRA ESTUDIADO		Garantías Préstamos	Valores tasación	Importes de los préstamos	Financiación
FONDO COMERCIO	3.000.000	Fondo comercio Farmacia	3.000.000	2.100.000	70%
Existencias	100.000	Valor tasación local	125.000	87.500	70%
Local	125.000	Inmuebles del comprador	1.033.571	723.500	70%


Gastos Intermediación	125.000	GASTO AJD COMPRA F. COM	45.000	 SANTOS FARMACIAS EN VENTA 629 50 75 22 667 82 46 83
Resto gastos Escritura + Actos Jurídicos Documentados	61.000	RESTO GASTOS ESCRITURAS	16.000	
Total de la inversión	3.411.000	GASTO INTERMEDIARIO	125.000	
PARA EL VENDEDOR SON	3.225.000	TOTAL GASTOS APROX	186.000	

POSIBLE FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN	Importe	Plazo años	Intereses a partir del tercer año	Cuota Mes	Cuota Año	Distribución fción
Hipoteca Fondo Comercio	2.100.000	25	4,80%	12.032,94 €	144.395,23 €	62%
Hipoteca local farmacia	87.500	30	4,80%	459,08 €	5.508,99 €	3%
Hipoteca otros Inmuebles del comprador	723.500	30	4,80%	3.795,95 €	45.551,45 €	21%
Efectivo que aporta un comprador	500.000					15%
TOTAL FINANCIACIÓN FARMACIA	3.411.000			16.287,97 €	195.455,67	100%
NECESIDAD DE FINANCIACIÓN	2.911.000					

CUENTA DE RESULTADOS PARA EL COMPRADOR			Rentabilidades de la inversión a partir del tercer año:	
Facturación	1.500.000	100%	Rentabilidad inversión sin financiación =	11,11%
Aprovisionamientos	990.000	66,00%	EBITDA / Total Inversión	
Margen Bruto	510.000	34,00%	Rentabilidad sobre el efectivo aportado =	33,40%
Personal	85.000	5,67%	Cash Flow Libre Anual / Efectivo aportado	
Gastos generales + Autónomo	16.000	1,07%		
Reales Decretos - Abonos	30.000	2,00%		
EBITDA	379.000	25,27%	El Ebitda de un negocio es el beneficio antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones.	
Impuestos IRPF	16.543	1,10%		
Pago Financiación	195.456	13,03%		
Cash Flow Libre Anual	167.002	11,13%	Resumiendo:	
Cash Flow Libre Mensual	13.917		A partir del tercer año se gana al mes	13.917 €

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

Para personalizar el estudio sólo necesito conocer el efectivo de que dispone el comprador.


santosfarmaciasenventa