





En municipio de la costa de Cádiz		Referencia	CA COS 800	Motivo venta:	jubilación	Es muy mejorable	03/10/2024
<b>Farmacia en venta</b>		Horas que abre	8	COEFICIENTE ESTUDIADO FC		<b>Estudio de viabilidad</b>	
			RECETAS	2,2	Amort. anual FC al 7,5%		
FACTURACIÓN ANUAL		800.000 €	75%		132.000		
COEFICIENTE PEDIDO FONDO DE COMERCIO		2,3	Garantías Préstamos		Valores tasación	Importes de los préstamos	Financiación
DESGLOSE PRECIO DE COMPRA <i>ESTUDIADO</i> :		Fondo comercio Farmacia		1.760.000	1.232.000	70%	
FONDO COMERCIO	1.760.000	Valor tasación local		160.000	112.000	70%	
Existencias	80.000	Inmuebles del comprador		682.857	478.000	70%	
Local	160.000	GASTO AJD COMPRA F. COM		26.400	 <b>SANTOS FARMACIAS EN VENTA</b> 629 50 75 22 667 82 46 83		
Gastos Intermediación	76.800	RESTO GASTOS ESCRITURAS		18.800			
Resto gastos Escritura + Actos Jurídicos Documentados	45.200	GASTO INTERMEDIARIO		76.800			
<b>Total de la inversión</b>	<b>2.122.000</b>	TOTAL GASTOS APROX		<b>122.000</b>			
<b>PARA EL VENDEDOR SON</b>	<b>2.000.000</b>						
<b>POSIBLE FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN</b>	<b>Importe</b>	<b>Plazo años</b>	<b>Intereses los 2 primeros años</b>	<b>Cuota Mes</b>	<b>Cuota Año</b>	<b>Distribución fción</b>	
Hipoteca Fondo Comercio	1.232.000	25	3,75%	6.334,10 €	76.009,16 €	58%	
Hipoteca local farmacia	112.000	30	3,75%	518,69 €	6.224,27 €	5%	
Hipoteca otros Inmuebles del comprador	478.000	30	3,75%	2.213,69 €	26.564,31 €	23%	
Efectivo que aporta un comprador	300.000					14%	
<b>TOTAL FINANCIACIÓN FARMACIA</b>	<b>2.122.000</b>			<b>9.066,48 €</b>	<b>108.797,74</b>	<b>100%</b>	
<b>NECESIDAD DE FINANCIACIÓN</b>	<b>1.822.000</b>						
<b>CUENTA DE RESULTADOS PARA EL COMPRADOR</b>				<b>Rentabilidades de la inversión en los dos primeros años:</b>			
Facturación	800.000	100%	Rentabilidad inversión sin financiación = <b>7,87%</b> EBITDA / Total Inversión				
Aprovisionamientos	528.000	66,00%					
<b>Margen Bruto</b>	<b>272.000</b>	34,00%	Rentabilidad sobre el efectivo aportado = <b>19,40%</b> Cash Flow Libre Anual / Efectivo aportado				
Personal	75.000	9,38%	El Ebitda de un negocio es el beneficio antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones.				
Gastos generales + Autónomo	16.000	2,00%					
Reales Decretos - Abonos	14.000	1,75%					
<b>EBITDA</b>	<b>167.000</b>	20,88%	<b>Resumiendo:</b> Los dos primeros años se gana al mes <b>4.850 €</b>				
Impuestos IRPF	0	0,00%					
Pago Financiación	108.798	13,60%					
<b>Cash Flow Libre Anual</b>	<b>58.202</b>	7,28%					
<b>Cash Flow Libre Mensual</b>	<b>4.850</b>						
A la hora de pagar impuestos, se deducen los intereses financieros y la amortización del FC.				 <b>santosfarmaciasenventa</b>			

En municipio de la costa de Cádiz	Referencia CA COS 800	Motivo venta: jubilación	Es muy mejorable	03/10/2024		
<b>Farmacia en venta</b>	Horas que abre 8	COEFICIENTE COMPRA FC	<b>Estudio de viabilidad</b>			
	RECETAS 75%	2,2				
FACTURACIÓN ANUAL 800.000 €		Amort. anual FC al 7,5% 132.000				
COEFICIENTE PEDIDO FONDO DE COMERCIO 2,3		Garantías Préstamos	Valores tasación	Importes de los préstamos	Financiación	
DESGLOSE PRECIO DE COMPRA <i>ESTUDIADO</i> :		Fondo comercio Farmacia	1.760.000	1.232.000	70%	
FONDO COMERCIO	1.760.000	Valor tasación local	160.000	112.000	70%	
Existencias	80.000	Inmuebles del comprador	682.857	478.000	70%	
Local	160.000					
Gastos Intermediación	76.800	GASTO AJD COMPRA F. COM	26.400	 <b>SANTOS FARMACIAS EN VENTA</b> 629 50 75 22 667 82 46 83		
Resto gastos Escritura + Actos Jurídicos Documentados	45.200	RESTO GASTOS ESCRITURAS	18.800			
<b>Total de la inversión</b>	<b>2.122.000</b>	GASTO INTERMEDIARIO	76.800			
<b>PARA EL VENDEDOR SON</b>	<b>2.000.000</b>	TOTAL GASTOS APROX	<b>122.000</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	1.232.000	25	4,50%	6.847,86 €	82.174,27 €	58%
Hipoteca local farmacia	112.000	30	4,50%	567,49 €	6.809,85 €	5%
Hipoteca otros Inmuebles del comprador	478.000	30	4,50%	2.421,96 €	29.063,47 €	23%
Efectivo que aporta un comprador	300.000					14%
<b>TOTAL FINANCIACIÓN FARMACIA</b>	<b>2.122.000</b>			<b>9.837,30 €</b>	<b>118.047,59</b>	<b>100%</b>
<b>NECESIDAD DE FINANCIACIÓN</b>	<b>1.822.000</b>					
<b>CUENTA DE RESULTADOS PARA EL COMPRADOR</b>			<b>Rentabilidades de la inversión a partir del tercer año:</b>			
Facturación	800.000	100%	Rentabilidad inversión sin financiación = <b>7,87%</b>			
Aprovisionamientos	528.000	66,00%				
<b>Margen Bruto</b>	<b>272.000</b>	34,00%	EBITDA / Total Inversión			
Personal	75.000	9,38%	Rentabilidad sobre el efectivo aportado = <b>16,32%</b>			
Gastos generales + Autónomo	16.000	2,00%				
Reales Decretos - Abonos	14.000	1,75%	Cash Flow Libre Anual / Efectivo aportado			
<b>EBITDA</b>	<b>167.000</b>	20,88%	El Ebitda de un negocio es el beneficio antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones.			
Impuestos IRPF	0	0,00%	<b>Resumiendo:</b>			
Pago Financiación	118.048	14,76%				
<b>Cash Flow Libre Anual</b>	<b>48.952</b>	6,12%	<b>A partir del tercer año se gana al mes 4.079 €</b>			
<b>Cash Flow Libre Mensual</b>	<b>4.079</b>		 <b>santosfarmaciasenventa</b>			
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.						