

En municipio de la provincia de Badajoz	Referencia	BA PRO 650	Motivo de la venta:	jubilación	Facilidades de pago	07/02/2025
Farmacia en venta	Horas que abre	8	COEFICIENTE FONDO COMERCIO		Estudio de viabilidad	
		RECETAS	1,9	Amort. anual FC al 7,5%		
FACTURACIÓN ANUAL	650.000 €	90%		92.625		

Esta farmacia NO hace guardias de 24 horas	
DESGLOSE PRECIO DE COMPRA	
FONDO COMERCIO	1.235.000
Existencias	30.000
Local y vivienda	85.000
Gastos Intermediación	52.800
Resto gastos Escritura + Actos Jurídicos Documentados	31.325
Total de la inversión	1.434.125
PARA EL VENDEDOR SON	1.350.000

Garantías Préstamos	Valores tasación	Importes de los préstamos	Financiación
Fondo comercio Farmacia	1.235.000	926.250	75%
Valor tasación local	85.000	68.000	80%
Inmuebles del comprador	174.844	139.875	80%

GASTO AJD COMPRA F. COM	18.525
RESTO GASTOS ESCRITURAS	12.800
GASTO INTERMEDIARIO	52.800
TOTAL GASTOS APROX	84.125



SANTOS FARMACIAS EN VENTA
681 22 40 03

POSIBLE FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN	Importe	Plazo años	Intereses los 2 primeros años	Cuota Mes	Cuota Año	Distribución fción
Hipoteca Fondo Comercio	926.250	25	3,50%	4.637,03 €	55.644,31 €	65%
Hipoteca local farmacia	68.000	30	3,50%	305,35 €	3.664,20 €	5%
Hipoteca otros Inmuebles del comprador	139.875	30	3,50%	628,10 €	7.537,22 €	10%
Efectivo que aporta un comprador	300.000					21%
TOTAL FINANCIACIÓN FARMACIA	1.434.125			5.570,48 €	66.845,73	100%
NECESIDAD DE FINANCIACIÓN	1.134.125					

CUENTA DE RESULTADOS PARA EL COMPRADOR			Rentabilidades de la inversión en los dos primeros años:	
Facturación	650.000	100%	Rentabilidad inversión sin financiación = 9,03% EBITDA / Total Inversión	
Aprovisionamientos	448.500	69,00%		
Margen Bruto	201.500	31,00%	Rentabilidad sobre el efectivo aportado = 20,88% Cash Flow Libre Anual / Efectivo aportado	
Personal 2 auxiliares	45.000	6,92%		
Gastos generales + Autónomo	16.000	2,46%	El Ebitda de un negocio es el beneficio antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones.	
Reales Decretos - Abonos	11.000	1,69%		
EBITDA	129.500	19,92%	Resumiendo: En los dos primeros años se gana al mes 5.221 €	
Impuestos IRPF	0	0,00%		
Pago Financiación	66.846	10,28%		
Cash Flow Libre Anual	62.654	9,64%		
Cash Flow Libre Mensual	5.221			

A la hora de pagar impuestos, se deducen los intereses financieros y la amortización del FC.
Para personalizar el estudio sólo necesito conocer el efectivo de que dispone el comprador.



En municipio de la provincia de Badajoz	Referencia	BA PRO 650	Motivo venta: jubilación	Facilidades de pago	07/02/2025
Farmacia en venta	Horas que abre	8	COEFICIENTE COMPRA FC	Estudio de viabilidad	
		RECETAS	1,9		
FACTURACIÓN ANUAL	650.000 €	90%	Amort. anual FC al 7,5%		

Esta farmacia NO hace guardias de 24 horas	
DESGLOSE PRECIO DE COMPRA	
FONDO COMERCIO	1.235.000
Existencias	30.000
Local y vivienda	85.000
Gastos Intermediación	52.800
Resto gastos Escritura + Actos Jurídicos Documentados	31.325
Total de la inversión	1.434.125
PARA EL VENDEDOR SON	1.350.000

Garantías Préstamos	Valores tasación	Importes de los préstamos	Financiación
Fondo comercio Farmacia	1.235.000	926.250	75%
Valor tasación local	85.000	68.000	80%
Inmuebles del comprador	174.844	139.875	80%

GASTO AJD COMPRA F. COM	18.525	 SANTOS FARMACIAS EN VENTA 681 22 40 03
RESTO GASTOS ESCRITURAS	12.800	
GASTO INTERMEDIARIO	52.800	
TOTAL GASTOS APROX	84.125	

POSIBLE FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN	Importe	Plazo años	Intereses a partir del tercer año	Cuota Mes	Cuota Año	Distribución fción
Hipoteca Fondo Comercio	926.250	25	4,50%	5.148,40 €	61.780,78 €	65%
Hipoteca local farmacia	68.000	30	4,50%	344,55 €	4.134,55 €	5%
Hipoteca otros Inmuebles del comprador	139.875	30	4,50%	708,73 €	8.504,71 €	10%
Efectivo que aporta un comprador	300.000					21%
TOTAL FINANCIACIÓN FARMACIA	1.434.125			6.201,67 €	74.420,04	100%
NECESIDAD DE FINANCIACIÓN	1.134.125					

CUENTA DE RESULTADOS PARA EL COMPRADOR			Rentabilidades de la inversión a partir del tercer año:	
Facturación	650.000	100%	Rentabilidad inversión sin financiación =	9,03%
Aprovisionamientos	448.500	69,00%	EBITDA / Total Inversión	
Margen Bruto	201.500	31,00%	Rentabilidad sobre el efectivo aportado =	18,36%
Personal 2 auxiliares	45.000	6,92%	Cash Flow Libre Anual / Efectivo aportado	
Gastos generales + Autónomo	16.000	2,46%	El Ebitda de un negocio es el beneficio antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones.	
Reales Decretos - Abonos	11.000	1,69%		
EBITDA	129.500	19,92%	Resumiendo:	
Impuestos IRPF	0	0,00%	A partir del tercer año se gana al mes	4.590 €
Pago Financiación	74.420	11,45%		
Cash Flow Libre Anual	55.080	8,47%		
Cash Flow Libre Mensual	4.590			
A partir del tercer año, los intereses son el Euribor + 1,2%.			 santosfarmaciasenventa	