

En municipio de la costa de Cádiz	Referencia	CA COS 800	Motivo venta: jubilación	Es muy rentable	07/02/2025
Farmacia en venta	Horas que abre	8	COEFICIENTE ESTUDIADO FC	Estudio de viabilidad	
		RECETAS	2,2		
FACTURACIÓN ANUAL	800.000 €	75%	Amort. anual FC al 7,5%		

		Garantías Préstamos	Valores tasación	Importes de los préstamos	Financiación
DESGLOSE PRECIO DE COMPRA ESTUDIADO		Fondo comercio Farmacia	1.760.000	1.320.000	75%
FONDO COMERCIO	1.760.000	Valor tasación local	160.000	128.000	80%
Existencias	80.000	Inmuebles del comprador	467.500	374.000	80%
Local	160.000	 SANTOS FARMACIAS EN VENTA 681 22 40 03 667 82 46 83			
Gastos Intermediación	76.800				
Resto gastos Escritura + Actos Jurídicos Documentados	45.200				
Total de la inversión	2.122.000				
PARA EL VENDEDOR SON	2.000.000				
		GASTO AJD COMPRA F. COM	26.400		
		RESTO GASTOS ESCRITURAS	18.800		
		GASTO INTERMEDIARIO	76.800		
		TOTAL GASTOS APROX	122.000		

POSIBLE FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN	Importe	Plazo años	Intereses los 2 primeros años	Cuota Mes	Cuota Año	Distribución fción
Hipoteca Fondo Comercio	1.320.000	25	3,50%	6.608,23 €	79.298,77 €	62%
Hipoteca local farmacia	128.000	30	3,50%	574,78 €	6.897,33 €	6%
Hipoteca otros Inmuebles del comprador	374.000	30	3,50%	1.679,43 €	20.153,13 €	18%
Efectivo que aporta un comprador	300.000					14%
TOTAL FINANCIACIÓN FARMACIA	2.122.000			8.862,44 €	106.349,23	100%
NECESIDAD DE FINANCIACIÓN	1.822.000					

CUENTA DE RESULTADOS PARA EL COMPRADOR			Rentabilidades de la inversión en los dos primeros años:	
Facturación	800.000	100%	Rentabilidad inversión sin financiación = 7,87%	
Aprovisionamientos	528.000	66,00%		
Margen Bruto	272.000	34,00%	EBITDA / Total Inversión	
Personal 2 adjuntos	75.000	9,38%		
Gastos generales + Autónomo	16.000	2,00%	Rentabilidad sobre el efectivo aportado = 20,22%	
Reales Decretos - Abonos	14.000	1,75%		
EBITDA	167.000	20,88%	Cash Flow Libre Anual / Efectivo aportado	
Impuestos IRPF	0	0,00%		
Pago Financiación	106.349	13,29%	El Ebitda de un negocio es el beneficio antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones.	
Cash Flow Libre Anual	60.651	7,58%		
Cash Flow Libre Mensual	5.054		Resumiendo: Los dos primeros años se gana al mes 5.054 €	

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

 **santosfarmaciasenventa**

En municipio de la costa de Cádiz	Referencia CA COS 800	Motivo venta: jubilación	Es muy rentable	07/02/2025
Farmacia en venta	Horas que abre 8	COEFICIENTE COMPRA FC	Estudio de viabilidad	
	RECETAS	2,2		
FACTURACIÓN ANUAL 800.000 €	75%	Amort. anual FC al 7,5%	132.000	

DESGLOSE PRECIO DE COMPRA ESTUDIADO	
FONDO COMERCIO	1.760.000
Existencias	80.000
Local	160.000
Gastos Intermediación	76.800
Resto gastos Escritura + Actos Jurídicos Documentados	45.200
Total de la inversión	2.122.000
PARA EL VENDEDOR SON	2.000.000

Garantías Préstamos	Valores tasación	Importes de los préstamos	Financiación
Fondo comercio Farmacia	1.760.000	1.320.000	75%
Valor tasación local	160.000	128.000	80%
Inmuebles del comprador	467.500	374.000	80%

GASTO AJD COMPRA F. COM	26.400
RESTO GASTOS ESCRITURAS	18.800
GASTO INTERMEDIARIO	76.800
TOTAL GASTOS APROX	122.000



SANTOS FARMACIAS EN VENTA
681 22 40 03
667 82 46 83

POSIBLE FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN	Importe	Plazo años	Intereses a partir del tercer año	Cuota Mes	Cuota Año	Distribución fción
Hipoteca Fondo Comercio	1.320.000	25	4,50%	7.336,99 €	88.043,86 €	62%
Hipoteca local farmacia	128.000	30	4,50%	648,56 €	7.782,69 €	6%
Hipoteca otros Inmuebles del comprador	374.000	30	4,50%	1.895,00 €	22.740,04 €	18%
Efectivo que aporta un comprador	300.000					14%
TOTAL FINANCIACIÓN FARMACIA	2.122.000			9.880,55 €	118.566,59	100%
NECESIDAD DE FINANCIACIÓN	1.822.000					

CUENTA DE RESULTADOS PARA EL COMPRADOR			Rentabilidades de la inversión a partir del tercer año:	
Facturación	800.000	100%	Rentabilidad inversión sin financiación =	7,87%
Aprovisionamientos	528.000	66,00%	EBITDA / Total Inversión	
Margen Bruto	272.000	34,00%	Rentabilidad sobre el efectivo aportado =	16,14%
Personal 2 adjuntos	75.000	9,38%	Cash Flow Libre Anual / Efectivo aportado	
Gastos generales + Autónomo	16.000	2,00%	El Ebitda de un negocio es el beneficio antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones.	
Reales Decretos - Abonos	14.000	1,75%		
EBITDA	167.000	20,88%	Resumiendo:	
Impuestos IRPF	0	0,00%	A partir del tercer año se gana al mes	4.036 €
Pago Financiación	118.567	14,82%		
Cash Flow Libre Anual	48.433	6,05%		
Cash Flow Libre Mensual	4.036			
A partir del tercer año, los intereses son el Euribor + 1,2%.			 santosfarmaciasenventa	
Para personalizar el estudio sólo necesito conocer el efectivo de que dispone el comprador.				