



INFORME ECONÒMIC

NOVA CONCESSIÓ

DE LA E.S. LLÍVIA N.º 96.180

Ubicació:

Avinguda de Catalunya (N-154), núm. 31, CP: 17527
Llívia, Girona

Promotor:

AJUNTAMENT DE LLÍVIA
C/ dels Forns, núm. 10, CP: 17527
Llívia, Girona

Novembre , 2025

Rev.1

Realitzat per:



DESARROLLO, ORGANIZACIÓN Y MOVILIDAD, S.A.

C/ Diputació, N.º 238 - 2º8ª | CP 28007, Barcelona

Tel.: (+34) 93 412 39 29

doymo@doymo.com

Í N D E X ESTUDI VIABILITAT TÈCNIC-ECONÓMICA E.S.

1.	ANTECEDENTS I OBJECTE DEL PRESENT INFORME	2
2.	INTRODUCCIÓ ESTUDI ECONÓMIC	2
3.	ESTUDI MERCAT ACTUAL DE CARBURANTS. MARGE COMERCIAL BRUT VENDA DE CARBURANT	3
4.	COMPTE D'EXPLOTACIÓ ESTACIÓ DE SERVEI	6
4.1.	INGRESSOS D'EXPLOTACIÓ.....	6
4.1.1.	INGRESSOS PER VENDA DE CARBURANTS.....	6
4.1.2.	INGRESSOS BOTIGA -QUIOSC	6
4.2.	DESPESES D'EXPLOTACIÓ.....	7
4.2.1.	DESPESES DE PERSONAL.....	7
4.2.2.	DESPESES CORRENTS	7
4.2.3.	IMPOSTOS LOCALS	8
4.2.4.	CÀNON A AJUNTAMENT	8
4.2.5.	AMORTITZACIONS	8
4.3.	RESULTATS DE L'EXPLOTACIÓ. RENDIBILITATS I BENEFICIS PER A CADA ESCENARI	8
4.4.	ESTUDI SENSIBILITAT DE LA RENDIBILITAT A LA DEMANDA.....	10
5.	ANNEX. MODELS COMPTES D'EXPLOTACIÓ DE LA E.S.....	12

1. ANTECEDENTS I OBJECTE DEL PRESENT INFORME

L'Estació de Servei E.S. 96.180 situada a l'Avinguda Catalunya, al T.M. de Llívia (Girona) opera sota una concessió administrativa de l'Ajuntament de Llívia.

L'Ajuntament de Llívia va cedir el dret de superfície sobre el terreny destinat a la instal·lació de l'estació de servei (E.S.) automatitzada, la qual ha estat explotada en règim de concessió administrativa per l'empresa PETROCAT, actualment integrada a REPSOL COMERCIAL DE PRODUCTOS PETROLÍFEROS, S.A.

La finalització d'aquesta concessió municipal motiva la redacció del present informe tècnic-econòmic de la mateixa que ha de servir com a document preparatori i de base per la redacció dels Plecs Tècnic i Administratiu per una nova concessió.

2. INTRODUCCIÓ ESTUDI ECONÓMIC

L'estudi econòmic de la nova concessió de l'Estació de Servei consta dels següents apartats.

- **Estudi del mercat actual de carburants. Marges Comercials.** En aquest apartat es fa un anàlisi de la situació actual de mercat de venda de carburants, amb detall dels costos del punt de venda, marges minoristes i majoristes. A partir d'aquesta informació s'estimen els marges esperats per un operador per la venda de carburant a l'Estació de Servei.
- **Estudi viabilitat econòmic-financera de l'Estació de Servei.** En aquest apartat i a partir de la demanda potencial de l'Estació de Servei i situació del mercat s'analitza la sostenibilitat financera i econòmica de la mateixa tenint en compte el següents escenaris de partida:
 - **Tipus de gestió: Concessió mitjançant una Gestió Indirecte** de l'Estació.
 - **Temps de concessió: 10 anys.**
 - **Inversió inicial mínima per part del nou concessionari. No es contempla cap inversió inicial sobre les instal·lacions actuals de l'Estació de Servei.**
 - **Rendibilitat esperada TIR pel concessionari després d'impostos del 15%.**
 - **Cànon a establir en contracte entre empresa concessionària a aportar a Ajuntament** distribuït de la següent manera: Cànon Inicial i Cànon Anyal amb la següent distribució.
 - 10% del Cànon a pagar a l'inici de la concessió.
 - 90% mitjançant Cànon Anyal els 10 anys d'explotació.
 - **Escenaris de Demanda: Es realitza un estudi de la Sensibilitat de la rendibilitat per una Demanda Mitja, Baixa (-2%) i Alta (+2%).** en funció de variacions en l'oferta d'Estacions de Servei de l'entorn o altres circumstàncies que entren dins del risc operacional d'aquesta activitat. Aquesta forquilla inclou i contempla diferents circumstàncies que poden suposar variacions en l'operativitat i explotació de l'Estació de Servei com:
 - Distintes polítiques de restricció de la mobilitat amb noves zones regulades que poden fomentar el ús de transport públic amb decrements en el consum de carburants de vehicles privats de residents.
 - Restriccions de pas o eliminació d'Estacions de Servei actuals que incrementarien la demanda a l'estació de servei objecte d'estudi.
 - Construcció de noves Estacions de Servei a l'entorn, convencionals o Low Cost que augmentin la competència amb el conseqüent decrement pel que fa a la demanda base estimada.

3. ESTUDI MERCAT ACTUAL DE CARBURANTS. MARGE COMERCIAL BRUT VENDA DE CARBURANT

La constitució del preu del carburant PVP, tant gasolines com gasoil a una Estació de Servei ve donat per la suma dels següents factors.

$PVP = PAI$ (Preu abans d'impostos) + Impostos.

Els impostos que graven la benzina son de 3 tipus: L'Impost Especial d'hidrocarburs (IEH), l'Impost Venda Minoristes Determinats Hidrocarburs (IVMDH), i l'IVA que grava sobre base imposable calculada sumant el cost del producte i l'impost especial autonòmic.

En quan al PAI es el preu abans d'impostos i es sol dividir a la seva vegada en 2 factors la Cotització internacional de referència Ci ("Ci (\$/lt) / TC (\$/€)") i el Marge ("Marge(€/lt)").

Ci: Es la cotització internacional diària de la gasolina i gasoil en el mercat internacional. Aquest preu es publica diàriament en el Platt's Marketscan i es la mitjana d'operacions en els mercats d'Europa Occidental. Aquestes cotitzacions son la referència de les Operadores de valor de compra del carburant refinat, ja sigui en refineries pròpies o alienes o ja sigui producte nacional o importat.

El TC (\$/€) es el Tipus de canvi mitjà anual expressat en dòlar/euro, que canvia cada dia tal i com el banc d'Espanya.

En quant al Marge (€/lt): Marge brut mitjà anual expressat en €/l.

A efectes d'aquest informe s'entén per "Marge (€/lt)" la diferència entre el "PAI (€/lt)" i la cotització internacional de referència expressat en euros ("Ci (\$/lt) / TC (\$/€)").

Es a dir $Marge = PAI - Ci$.

Aquesta diferència anomenada "Marge" es correspon amb el concepte tradicional de "marge brut de comercialització", es a dir, es el resultat de sumar totes les despeses associades a l'activitat de comercialització (excepte la cotització internacional de referència expressada en euros) i el benefici total de l'anomenada activitat, tant l'obtingut per l'operador al per major com pel minorista.

Per una major comprensió per cada litre que ven l'Estació de Servei el PVP és igual a la següent fórmula:

$PVP = Ci + Costos\ Operador + Marge\ Operadora + Marge\ Minorista\ E.S. + Impostos$

Per tal de mantenir la màxima objectivitat i prudència en el present estudi **es contemplen per l'activitat de l'Estació de Servei els marges mitjans dels darrers 4 anys, tant per la Gasolina 95 com el Gasoil A.**

Els Marges Comercials Bruts mitjans dels darrers 4 anys **es situa en 25,3 c€/litre en el cas de la Gasolina i en 26,6 c€/litre en el cas del Gasoil**, tal i com es mostra a continuació:

Taula 1 Pai- Ci Marges Comercials Bruts GoA i Gna 95 des de 2014 a 2024

Font: Elaboració Pròpia a partir de l'Informe Comissió Nacional dels Mercats i la Competència (CNMC)

GoA	Marge Brut
Any	PAI-Ci (€/litre)
2014	0,167
2015	0,174
2016	0,17
2017	0,177
2018	0,173
2019	0,182
2020	0,239
2021	0,237
2022	0,256
2023	0,267
2024	0,251
Mitjana (2021-2024)	0,253

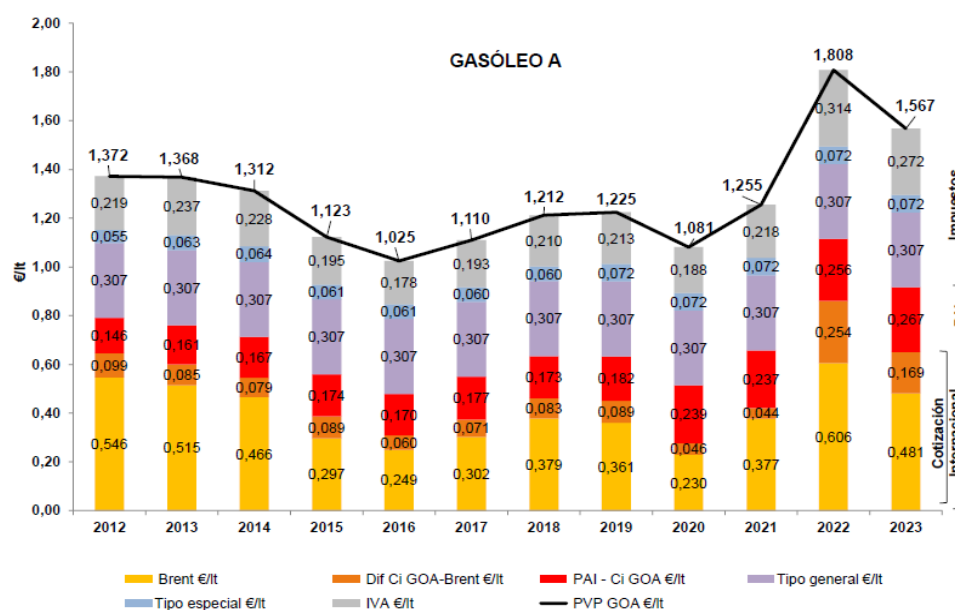
Gna 95	Marge Brut
Any	PAI-Ci (€/litre)
2014	0,167
2015	0,172
2016	0,175
2017	0,179
2018	0,183
2019	0,197
2020	0,25
2021	0,241
2022	0,275
2023	0,277
2024	0,272
Mitjana (2021-2024)	0,266

Els PVP mitjans i la seva estructura; Ci, PAI i Impostos des del 2013 al 2023 es mostren a continuació:

Imatge 1. Estructura del PVP i Marges Anuals Venda de Gasoil A.

Font: l'Informe Comissió Nacional dels Mercats i la Competència (CNMC)

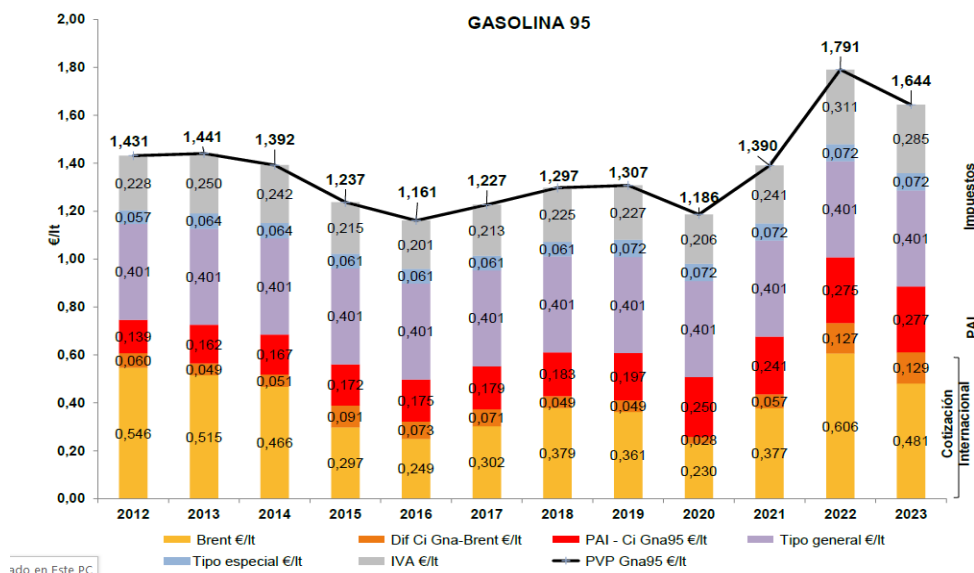
Figura 11 bis: Estructura del PVP del gasóleo A según componentes en valor absoluto (evolución anual). Península y Baleares



Imatge 2. Estructura del PVP i Marges Anuals Venda de Gasolina 95.

Font: l'Informe Comissió Nacional dels Mercats i la Competència (CNMC)

Figura 10 bis: Estructura del PVP de la gasolina 95 según componentes en valor (evolución anual). Península y Baleares



Tenint en compte la proporció de venda de carburants a Estacions de Servei a la província de Girona, que és d'un 30% per Gasolines i un 70% per Gasoils, **es pren per l'Estació de Servei objecte d'estudi un Marge Brut Mig de 25,68 c€/litre.**

Taula 2. Proporció venda carburants per tipologia i Marge de Venda Mig Estimada

Tipus de Carburant	Gna	Gasoli	TOTAL
%	30%	70%	100,00%
Marge Mig Venda Carburant (c€/litre)	26,6	25,3	25,7

Aquest és el marge brut total per la venda de carburants a l'Estació de Servei.

Els ingressos minoristes del concessionari vindran donats per la venda de gasolina i gasoil al marge establert per l'operador majorista.

Aquest marge pot ser una comissió fixa o vinculat a la Cotització Internacional vist anteriorment, anomenat contracte a Platt's.

El primer es caracteritza en que el risc de les oscil·lacions del mercat és assumit per la companyia petroliera i el segon en que aquest risc es assumit en gran part pel propietari de la benzinera.

De dades subministrades per petroleres, s'extrau que les operadores en contractes DODO (dealer owed – dealer operated) **estan signant contractes en els que s'enduen per el subministrament i imatge un fixe marge majorista de voltant dels 110 €/m3** i per tant per l'exploació de la benzinera, el marge o comissió per la venda de carburant de un minorista és de de **PAI-Ci – 110 €/m3**.

Per tant el Marge de venda de carburant minorista d'aquesta Estació de Servei s'estableix en 14,7 c€/litre (147 €/m3) corresponent al Marge Brut vist anteriorment deduint aquest marge majorista de l'operador (Pai – Ci – 9 c€/litre. = 25,7 c€/litre – 11 c€/litre= 257 €/m3 – 110 €/m3).

4. COMPTE D'EXPLOTACIÓ ESTACIÓ DE SERVEI

4.1. INGRESSOS D'EXPLOTACIÓ

4.1.1. INGRESSOS PER VENDA DE CARBURANTS

Segons dades aportades per l'actual operador de l'Estació de Servei les vendes de carburant dels darrers 4 anys han estat les següents

Taula 3.Litres de carburant venuts a l'Estació de Servei als darrers 4 anys

Any	Litres venuts
2021	2.017.400 litres
2022	1.667.461 litres
2023	1.845.482 litres
2024	1.876.691 litres

Tenint en compte unes vendes anuals estimades mitjanen de Milions de litres de carburant amb els marges minoristes estimats s'obtenen **uns ingressos per venda de carburants de 270.871 €/any.**

Taula 4.Marges de carburant i Ingressos estimats per l'explotació de l'E.S.

Any	Litres venuts	Marge Brut €/litre	Ingressos totals €	Marge Majorista (petrolera) €/litre	Marge Minorista €/litre	Ingressos Minoristes €
2.021	2.017.400	0,238	480.545	0,11	0,128	258.631
2.022	1.667.461	0,262	436.375	0,11	0,152	252.954
2.023	1.845.482	0,270	498.280	0,11	0,160	295.277
2.024	1.876.691	0,257	483.060	0,11	0,147	276.624
Mitjana	1.851.759	0,257	474.565	0,11	0,147	270.871

Atès que es desconeix com evolucionaran les cotitzacions internacionals i preus de venda al mercat internacional s'estima pels ingressos un increment anual del 2 %, equivalent a la mitjana de la taxa anual de l'IPC a Espanya els darrers 10 anys.

4.1.2. INGRESSOS BOTIGA -QUIOSC

L'estació de servei disposa d'una activitat complementària consistent en una petita botiga-quiocsc amb productes habituals de gasolinera.

Els ingressos d'aquestes botigues fluctuen depenent de les dimensions de la botiga i la seva ubicació

Els ingressos d'aquesta botiga s'estimen en **10 €/m3 de carburant venut** amb un marge, tenint en compte la situació de l'Estació de Servei d'un **15% % de la facturació.**

Amb aquesta estimació resulten uns marges anuals de botiga de 2.778 €/any.

Per aquest marge s'estima també un increment anual del 2 %, prenent com a referència la mitjana anual de l'IPC dels darrers 10 anys

4.2. DESPESES D'EXPLOTACIÓ

4.2.1. DESPESES DE PERSONAL

És la partida més important d'una Estació de Servei.

L'horari d'obertura del conjunt de l'E.S. és de dilluns a diumenge, de 08:00 a 20:00 h, en modalitat assistida per personal. Durant els dies festius, el servei es manté en el mateix horari mitjançant modalitat d'autoservei, amb presència de personal de suport.

La plantilla actual està composta per dues persones fixes (expenedors) i una persona eventual durant un període aproximat de quatre mesos a l'any.

Amb dades aportades per l'actual concessionària explotadora de l'Estació de Servei encarregada del comerç al per menor de carburants a l'Estació de Servei, el cost empresa mig per personal anyal és de de 60.984 €/any amb el següent desglossament

- Expenedor 1 (des del 05/12/2022): 27.510 €
- Expenedor 2 (des del 13/02/2024): 26.194 €
- Eventual: 7.280 €
- **Total: 60.984 €**

L'evolució prevista del cost de personal s'estima com en els marges d'un 2 % anual.

4.2.2. DESPESES CORRENTS

Les despeses corrents d'explotació de l'activitat s'obtenen a partir de dades mitjanes del sector . Les partides d'aquestes despeses i quantitats són les que es detallen a continuació.

- **Despeses de reparacions i manteniment d'instal·lacions:** Inclou petites averies i obres de manteniment de les instal·lacions i aparells sortidors. **25.000 €/any**
- **Despeses per subministraments:** Inclou totes les compres relacionades amb els subministres a l'Estació de Servei: servei d'aigua, electricitat, telèfon, material d'oficina, uniformes de personal, despeses de subministrament de productes de botiga, etc. **23.000 €/any.**
- Comissió de targetes: **15.000 €/any.**
- **Segurs i altres serveis** Segurs de responsabilitat civil i robatoris. **8.000 Euros/any.**
- **Vigilància i neteja:** Despeses corresponents a vigilància, neteja: **12.000 €/any.**
- **Altres despeses:** Imprevistos, comunicació, despeses de màrqueting. **S'estima en 10.000 €/any.**

Les despeses corrents s'estimen en 93.000 €/any segons el següent desglossament per conceptes;

Taula 5.Despeses corrents E.S.

Despeses Corrents	93.000 €
Reparacions i Manteniment	25.000 €
Subministraments	23.000 €
Comissió i Gestió targetes	15.000 €
Segurs	8.000 €
Vigilància, neteja i jardineria	12.000 €
Imprevistos i Altres	10.000 €

L'evolució prevista de les despeses corrents s'estima d'un 2 % anual.

4.2.3. IMPOSTOS LOCALS

Segons el concessionari actual l'Ajuntament no li cobra cap impost ni taxa local (IBI, gual, escombraries) per l'activitat de l'Estació de Servei. Per tant s'estima per la nova concessió que no hi haurà impostos locals.

4.2.4. CÀNON A AJUNTAMENT

Correspon al cànon que s'establirà al contracte entre l'empresa concessionària i l'Ajuntament com a propietari de la Estació de Servei.

En aquest cas es considera un Cànon Inicial mínim de sortida de 80.000 € (any 0), que s'anirà incrementant cada any un 2% durant els 10 anys de concessió (de l'any 1 a l'any 10). Aquest cànon ascendeix en el total de la concessió la quantitat de 973.497 €.

Aquest cànon de 80.000 €/any equival a 43,20 €/m³ de carburant que es ven, el que representa el 29,42% del marge brut minorista de l'Estació de Servei.

4.2.5. AMORTITZACIONS

El cànon inicial resultant és una inversió per part del concessionari i s'amortitza de forma lineal al llarg del període de concessió.

4.3. RESULTATS DE L'EXPLOTACIÓ. RENDIBILITATS I BENEFICIS

El mètode de valoració que s'ha utilitzat és el d'actualització de rendes recollit en l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres.

En el present apartat es parametritzen tots els costos necessaris per a la gestió de l'estació de servei i els ingressos previsibles segons la demanda, ocupació i preus estimats. Aquesta parametrització es realitza de forma dinàmica determinants els principals ratis de rendibilitat econòmica i financera. (TIR, VAN, Pay Back, etc)

Els principals paràmetres econòmics utilitzats són:

VAN: Valor actual net o actualització a valor present. És la suma de tots els fluxos de Caixa d'un projecte d'inversió (incloent-hi la inversió inicial A) actualitzats a una taxa d'actualització/descompte (k). D'aquesta manera, un VAN positiu indica que la realització del projecte permet recuperar el capital invertit, satisfent totes les obligacions de pagament originades i obtenint un benefici net en termes absoluts i valorat en unitats monetàries a dia d'avui. A l'hora d'escollir entre diferents alternatives amb una mateixa necessitat d'inversió inicial s'ha d'escollir la que aportí un major Valor Actual Net.

$$VAN = (-\text{Inversió inicial}) + (\text{valor actual de les rendes futures})$$

$$VAN = -A + \sum_{j=1}^n \frac{Q_j}{(1+k)^j}$$

TIR Taxa interna de rendibilitat És la rendibilitat pròpia o específica de la inversió i es defineix com la taxa d'actualització/descompte que iguala el Valor Actual del Flux de rendes futures amb el Valor Actual de la Inversió Inicial. És a dir, és la taxa d'actualització/descompte que iguala el VAN de la concessió a zero. En termes financers, la TIR representa una mesura de la rendibilitat econòmica del projecte. S'expressa en % i ofereix informació relativa al valor creat per la inversió realitzada del projecte. Perquè un projecte sigui rentable econòmicament, la Taxa Interna de Rendibilitat (TIR) ha d'ésser

superior al cost mitjà ponderat del capital utilitzat (k). Òbviament, davant diversos projectes d'inversió a escollir el que major TIR és el que aporta una major rendibilitat

$$VAN = -A + \sum_{j=1}^n \frac{Q_j}{(1 + TIR)^j} = 0$$

El valor A és el cànon inicial establert del 10% de l'import total de cànon de la concessió.

PAY-BACK: Termini de recuperació. És el període de temps que transcorre fins que els fluxos de fons permeten recuperar el cost de la inversió inicial. S'expressa en anys. Generalment es fa servir com a indicador del risc associat al temps necessari a transformar en liquiditat el desemborsament inicial. Davant de diversos projectes d'inversió s'ha d'escollir el de menor termini de recuperació (Pay-back)

$$\sum_{t=0}^n \frac{FCt}{(1 + b)^t} \geq 0$$

On,

t és l'any de la concessió o explotació de l'estació de servei

FCt es el Flux de caixa a l'any t.

b = 5,250 %. És la taxa de descompte aplicada corresponent al rendiment mig al mercat secundari del deute de l'estat a 10 anys els darrers 6 mesos incrementat en un diferencial de 200 punts bàsics. Es pren com a referència pel càlcul d'aquest rendiment les darreres dades publicades pel Banc d'Espanya al Butlletí del Mercat del Deute Públic.

Taula 6. Tipus d'interès Mercat Secundari de Valors Banc Espanya.

22. MERCADOS SECUNDARIOS DE VALORES
A) Deuda pública

22.7 Bonos y obligaciones del Estado no segregados
Operaciones simples al contado. Conjunto del mercado
Importes negociados y tipos de interés

Millones de euros y porcentajes

	Importes negociados									Tipos de interés				
	Total	Hasta un año	De uno a dos años	De dos a tres años	De tres a cuatro años	De cuatro a seis años	De seis a diez años	De diez a veinte años	Más de veinte años	A tres años	A cinco años	A diez años	A quince años	A treinta años
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
21	1 720 971	69 334	77 499	132 727	163 579	287 848	546 340	299 517	144 127	-0,44	-0,25	0,35	0,61	1,24
22	1 628 076	64 630	86 833	136 219	122 030	309 624	451 083	302 588	155 070	1,24	1,58	2,20	2,52	2,79
23	1 709 089	88 287	115 676	150 352	129 217	311 559	460 265	308 070	145 662	3,14	3,13	3,49	3,58	4,02
24	1 814 811	90 450	75 993	170 044	128 968	256 507	524 598	390 725	177 526	2,76	2,79	3,15	3,50	3,79
24 Ene	194 881	9 899	7 232	12 112	19 819	24 520	50 392	55 662	15 245	2,74	2,79	3,19	3,55	3,81
Feb	161 506	7 055	6 513	13 601	12 815	21 989	49 317	28 392	21 823	2,89	2,95	3,27	3,66	3,88
Mar	157 583	5 852	5 929	13 897	12 832	25 924	48 595	30 283	14 270	2,97	2,89	3,19	3,55	3,75
Abr	148 320	5 451	6 170	11 872	13 952	21 255	42 915	30 181	16 522	3,03	2,98	3,28	3,62	3,82
May	146 281	7 449	4 796	10 719	11 919	23 132	48 864	24 677	14 726	3,10	3,06	3,30	3,66	3,90
Jun	156 331	7 717	8 197	12 683	8 701	21 994	48 248	34 004	14 788	3,06	3,05	3,36	3,66	3,94
Jul	148 368	7 873	8 845	14 318	10 525	17 942	46 000	30 792	12 073	2,95	2,95	3,28	3,59	3,93
Ago	137 346	8 561	4 965	18 670	9 381	19 436	30 396	33 029	12 909	2,64	2,66	3,07	3,39	3,76
Sep	158 823	9 090	4 115	18 302	7 188	19 851	36 421	48 621	15 234	2,48	2,54	3,00	3,35	3,74
Oct	154 568	7 125	6 975	17 529	9 865	20 824	37 817	41 657	12 775	2,43	2,53	2,97	3,33	3,72
Nov	136 183	8 620	6 409	14 230	6 474	19 285	48 731	17 832	15 583	2,48	2,63	3,06	3,40	3,70
Dic	114 642	5 758	5 846	12 110	5 497	21 355	36 902	15 595	11 578	2,30	2,46	2,89	3,23	3,52
25 Ene	183 857	10 024	5 289	20 587	7 599	27 181	61 265	36 605	15 305	2,50	2,72	3,17	3,52	3,82
Feb	177 723	8 961	5 948	16 711	10 014	23 377	54 317	45 930	12 465	2,40	2,60	3,10	3,48	3,77
Mar	77 396	2 563	2 843	5 885	3 586	9 069	24 134	24 301	5 016	2,44	2,73	3,39	3,76	4,11
Abr	24 917	2 285	1 834	2 746	1 871	3 731	7 375	4 447	628	2,14	2,50	3,23	3,67	4,03
May	44 513	3 177	1 965	2 397	1 869	3 500	11 227	19 621	758	2,16	2,47	3,21	3,68	4,04
Jun	25 817	1 624	1 425	2 513	1 572	2 922	9 041	5 806	914	2,15	2,46	3,17	3,57	3,96
Jul	24 540	2 302	1 255	2 214	1 349	3 145	7 469	5 206	1 600	2,18	2,50	3,24	3,66	4,08
Ago	15 815	799	734	1 134	1 073	2 902	5 079	3 255	839	2,22	2,55	3,26	3,73	4,10

Els Cànon establerts i Resultats obtinguts de la concessió son els següents:

Taula 7. Cànon Mínims Establerts

Any	Cànon	Concepte
0	80.000 €	Cànon Inicial
1	81.600 €	Cànon Anual
2	83.232 €	Cànon Anual
3	84.897 €	Cànon Anual
4	86.595 €	Cànon Anual
5	88.326 €	Cànon Anual
6	90.093 €	Cànon Anual
7	91.895 €	Cànon Anual
8	93.733 €	Cànon Anual
9	95.607 €	Cànon Anual
10	97.520 €	Cànon Anual
TOTAL, CÀNON	973.497 €	

% TIR abans Impostos	49,95%
% TIR després Impostos	39,43%
Pay-Back	2,20 anys

A l'annex de l'apartat 5 s'adjunta la projecció a 10 anys dels **comptes d'exploració de la Estació de Servei**.

4.4. ESTUDI SENSIBILITAT DE LA RENDIBILITAT A LA DEMANDA

S'ha realitzat una anàlisi de sensibilitat a la variació de la demanda. Així, s'han valorat els paràmetres bàsics de rendibilitat en una forquilla de demanda un 2% per cent per dalt o per baix de la demanda base de vendes a l'Estació de Servei amb els següents resultats.

Taula 8. Variació de la TIR a 10 anys. Sensibilitat a la demanda

Demanda	TIR abans d'impostos	Variació	Sensibilitat
-2% Demanda	42,66%	-14,58 %	-2,92
Demanda BASE	49,95 %		
+2% Demanda	57,10 %	14,32 %	2,86

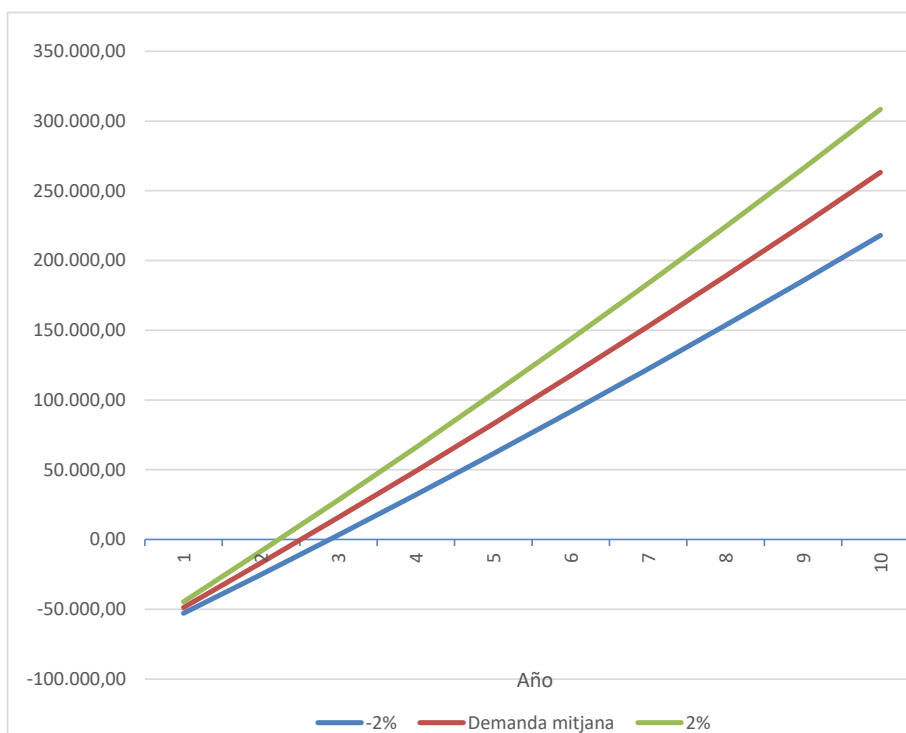
Demanda	TIR després d'impostos	Variació	Sensibilitat
-2% Demanda	33,74 %	-14,45 %	-2,89
Demanda BASE	39,43 %		
+2% Demanda	44,99 %	14,08 %	2,82

Taula 9. Taxa de retorn de la inversió. Sensibilitat a la demanda

Demanda	Pay -back (anys)
-2% Demanda	2,57
Demanda BASE	2,20
+2% Demanda	1,92

Imatge 3. Evolució Fluxos de caixa acumulats després d'impostos durant la concessió.

Escenaris Demanda Mitjana Base, Demanda +2% i Demanda -2%



Juan Luis Argelich Casals
Soci Director
DOYMO S.A.