

At. Sr. Subdirector General de Explotación y Planificación Portuaria

**AUTORIDAD PORTUARIA DE BARCELONA**  
WTC Barcelona, edificio Est. Moll de Barcelona, s/n  
**08039 BARCELONA**

**DECLARACIÓN RELATIVA A LA INFORMACIÓN DE CARÁCTER CONFIDENCIAL**

D. José Leandro Crespo Ariza con D.N.I. nº 46.132.238-B en nombre y representación de la persona jurídica TERMINALES PORTUARIAS S.L con NIF B-62.473.301 y domicilio social en Av. Moll de l' Energia núm. 4 de Barcelona, ante la Autoridad Portuaria de Barcelona

**DECLARO:**

Que en relación con la documentación aportada en el expediente de ampliación de plazo de concesión según lo dispuesto en la DT 10ª de la TRPLEMM, de acuerdo con lo señalado en el artículo 133 de la Ley de Contratos del Sector Público, se considera confidencial el detalle de los estudios económicos, a efectos del trámite de información pública.

Por este motivo, se presenta, junto con este escrito, una versión agregada del estudio económico, tanto física como electrónica, del expediente de ampliación de plazo de concesión.

En Barcelona, a 29 de julio de 2020  
**TERMINALES PORTUARIAS, S.L.**  
Avinguda Moll de l'Energia, 4  
08039 Barcelona  
Tel. 93 289 55 40

Autoridad Portuaria de Barcelona  
00867012G - 1 - 2020 - 021466 - 1  
1re Entrada  
Registre: 29/07/2020 12:35  
Presentació:

José Leandro Crespo Ariza  
Dto. Corporativo de Operaciones

Avinguda Moll de l'Energia, 4  
08039 Barcelona (España)  
Tel. +34 93 289 55 40  
Fax +34 93 223 45 79  
tEPSA@tEPSA.es  
www.tEPSA.es





## **MEMORIA ECONÓMICO-FINANCIERA**

SOLICITUD DE AMPLIACIÓN DEL PLAZO INICIAL  
DE LA CONCESIÓN NÚMERO 777.

**SOLICITANTE:**

TERMINALES PORTUARIAS, S.L.

*informe Noviembre 2019*

## Índice

---

|   |   |
|---|---|
| 1. MARCO ECONÓMICO.                               | 1 |
| 2. HIPÓTESIS DEL MODELO Y PLAN DE NEGOCIO.        | 2 |
| 3. CUENTA DE RESULTADOS PREVISIONAL Y VALORACIÓN. | 9 |

## 1. MARCO ECONÓMICO.

TERMINALES PORTUARIAS S.L. está presente en Barcelona desde 1964, cuando obtuvo su primera concesión para almacenamiento de productos líquidos a granel, ubicada en el antiguo Muelle del Contradique. Iniciaba su actividad con 7.200m<sup>3</sup> destinados a productos químicos. En la actualidad, la terminal situada en el Muelle de la Energía, fruto del crecimiento orgánico e inorgánico, opera una capacidad de almacenamiento de 357.124m<sup>3</sup>.

La tendencia del negocio ha sido creciente y ha permitido la ampliación de capacidad e ingresos crecientes hasta el período previo a la crisis económica mundial.

La crisis económica que se inicia en 2008, y se prolonga más de 5 años, ha afectado considerablemente al sector químico y petrolífero español y ha impactado sobre el negocio del almacenamiento.

El sector químico español ha sufrido la crisis de sectores clave como la construcción y la automoción, y la producción se ha reducido a mínimos o se ha apostado por las exportaciones como vía de supervivencia.

El sector petrolífero ha modificado sustancialmente su modelo económico en España. La reconversión de las refinerías españolas en 2012 cambió una importante necesidad de importación de gasóleo en la Península, por una producción superior al consumo interno de dicho producto.

Las importaciones de gasóleo se redujeron drásticamente.

El impacto en TEPESA Barcelona del efecto en el sector petrolífero y en el químico se traduce en una reducción de la ocupación y la caída de precios para mitigar una bajada aún mayor de la ocupación.

Estos efectos han disminuido la cifra de negocios de la terminal en un 25% aproximadamente, en el período de 2012 a 2014.

La recuperación, a partir de 2015, se presenta con cambios en las relaciones comerciales y de negocio con los clientes. Se evitan las contrataciones a largo plazo y la continuidad se revisa anualmente.

Por otro lado, la aparición de nuevos competidores en el Puerto de Barcelona, ha generado diversos efectos, debido a la mayor competencia en un entorno de reducción del consumo:

- Sobrecapacidad instalada, superior a la demanda de almacenamiento.
- Reducción de precios por el efecto competitivo.
- Reducción de la ocupación.

Esta situación abre un escenario de mayor competencia para los próximos años.

La conclusión de estos efectos económicos es que el entorno actual y de futuro es mucho más incierto y volátil que el pasado, lo que nos lleva a ser prudentes en las estimaciones de proyección económica, siendo conscientes de que en el plazo de la concesión a futuro habrá ciclos de bonanza y de recesión.

El presente informe expone las hipótesis económicas utilizadas en el estudio de valoración.

## 2. HIPÓTESIS DEL MODELO Y PLAN DE NEGOCIO.

La terminal de TEPESA Barcelona queda englobada en una única concesión. Las proyecciones económicas de este estudio se han basado en la cuenta de explotación de la terminal en su totalidad.

### Hipótesis Generales

#### A. Capacidad

TEPSA Barcelona dispone de 353.476m<sup>3</sup>. A partir de 2018, se amplía capacidad hasta alcanzar los 357.124m<sup>3</sup> de almacenamiento.

#### B. Período solicitado

La concesión actual nº 777 finaliza el 7 de septiembre de 2029.

La solicitud de ampliación de plazo concesional para dicha concesión permite un máximo de 10 años.

Por consiguiente, la resultante nos habilita a solicitar una ampliación de plazo de la concesión hasta la fecha: 7 de septiembre de 2039.

Para el cálculo económico se ha considerado la finalización del último año de concesión a final de agosto, despreciando los 7 días adicionales del mes de septiembre.

#### C. Expectativas futuras del Índice de Precios de Consumo (IPC)

Se aplica el criterio recomendado por el Ente Público Puertos del Estado, que toma como referencia las estimaciones proporcionadas por el Fondo Monetario Internacional (FMI).

| 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019 y ss |
|-------|-------|-------|-------|-----------|
| 0,78% | 0,92% | 1,14% | 1,39% | 1,35%     |

Fuente: FMI. Recomendación del EPPE.

#### D. Ocupación

La estimación de la evolución de la ocupación viene marcada por el aumento de la presión competitiva, debido a la reciente entrada de nuevos operadores en el Puerto de Barcelona y a la afectación del aumento de capacidad en otros enclaves próximos a Barcelona. El Puerto de Tarragona ha finalizado la ampliación del Muelle de la Química, que va a tener incidencia competitiva con la ocupación en Barcelona.

El aumento de competencia no sólo debe tener impacto en la ocupación de la concesión sino también en el ajuste de los precios.

No obstante, se hace sumamente difícil hacer una previsión de ocupación a largo plazo con precisión, porque al efecto competencia se le suma la oscilación cíclica del sector petrolífero

y el de los propios ciclos económicos de crisis y bonanza. El mix de ocupación según las líneas de negocio es cambiante de un año a otro debido a estos factores mencionados.

El sector petrolífero es el más sensible a la fluctuación del precio de sus productos. Los períodos de contango o backwardation, ciclos de alza o baja del precio, inciden altamente en el interés de los actores por almacenar producto o deshacerse de sus stocks, con el impacto consecuente en el nivel de ocupación.

Por este motivo, se considera como mejor estimación posible determinar un nivel constante de ocupación para cada línea de negocio que, como promedio de la serie histórica desde 2010 hasta mayo 2015, puede reducir el efecto oscilante de esta variable en el tiempo.

La tabla siguiente muestra los datos de ocupación por línea de negocio desde 2010. Sobre estos datos, se determina la proyección constante a partir de 2015 hasta final del período, salvo:

- El nivel de ocupación acumulado a mayo 2015 es superior al promedio. Por este motivo, se mantiene en el año 2015 el valor de ocupación de mayo. La ocupación promedio se ajusta gradualmente hasta la proyección constante a partir de 2018.
- Un aumento gradual de la ocupación de biocarburantes hasta el 10% a partir de 2018, como respuesta a la tendencia normativa de incrementar mezcla de biocarburantes hasta el 10% en 2020. Se considera que el aumento de obligación de biocarburantes en los combustibles generará mayor demanda de capacidad. Se parte del dato de ocupación real de mayo 2015 y se proyecta el aumento gradual hasta 2018.

| OCUPACIÓN<br>BARCELONA           |         |         |         |         |         |         | Proyección |         |         |         |         |         |
|----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|------------|---------|---------|---------|---------|---------|
|                                  | 2010    | 2011    | 2012    | 2013    | 2014    | may-15  | 2015       | 2016    | 2017    | 2018    | 2019    | 2020    |
| Capacidad total                  | 342.347 | 350.787 | 350.787 | 350.787 | 353.476 | 353.476 | 353.476    | 353.476 | 353.476 | 357.124 | 357.124 | 357.124 |
| <b>Químicos</b>                  |         |         |         |         |         |         |            |         |         |         |         |         |
| Ocupación de químicos (m³)       | 89.640  | 88.443  | 86.170  | 112.125 | 127.304 | 116.268 | 116.268    | 116.268 | 109.578 | 105.252 | 105.252 | 105.252 |
| Ocupación de químicos (%)        | 26%     | 25%     | 25%     | 32%     | 36%     | 33%     | 33%        | 33%     | 31%     | 29%     | 29%     | 29%     |
| <b>Petrolíferos</b>              |         |         |         |         |         |         |            |         |         |         |         |         |
| Ocupación de petrolíferos (m³)   | 220.531 | 215.298 | 123.983 | 51.886  | 107.313 | 138.660 | 144.640    | 144.640 | 144.640 | 146.132 | 146.132 | 146.132 |
| Ocupación de petrolíferos (%)    | 64%     | 61%     | 35%     | 15%     | 30%     | 39%     | 41%        | 41%     | 41%     | 41%     | 41%     | 41%     |
| <b>Biocarburantes</b>            |         |         |         |         |         |         |            |         |         |         |         |         |
| Ocupación de biocarburantes (m³) | 19.152  | 17.776  | 36.539  | 29.091  | 6.663   | 14.092  | 24.498     | 24.498  | 28.278  | 35.712  | 35.712  | 35.712  |
| Ocupación de biocarburantes (%)  | 6%      | 5%      | 10%     | 8%      | 2%      | 7%      | 7%         | 7%      | 8%      | 10%     | 10%     | 10%     |

En el sector petrolífero prevemos un camino de constante disminución del consumo de combustibles, por diversas razones:

- Políticas medioambientales que fomentan la transición de los combustibles fósiles a otras alternativas (coches eléctricos e híbridos; bunkering de GNL; conexión eléctrica de los barcos en puertos).
- Presión hacia medios de transporte alternativos (tráficos Ro-Ro; tren) e impedimentos de las grandes ciudades al tráfico rodado.
- Mayor eficiencia de los nuevos vehículos que sustituirán a antiguos y consecuentemente con menor consumo medio.
- Incertidumbre sobre el futuro del diesel, que a fecha de hoy es el producto deficitario en Europa y genera grandes volúmenes de importación. Un cambio del equilibrio actual llevaría a aumentar el consumo de gasolinas de las que Europa es excedentaria y no requiere volúmenes altos de importación.

En el sector de los biocarburantes se prevé un cambio hacia biocombustibles de nueva generación, que se basen en materias primas que no compitan con las fuentes de alimentación, y que provengan de producto de reciclaje.

A este cambio debe sumarse la importación directa de aceite de palma por parte de las refinerías, que influye en la caída de las importaciones vía los operadores independientes. No obstante, se estima un aumento de capacidad de esta línea de negocio, como ya comentado.

El sector químico, de la química básica, que es la que utiliza las materias primas que se almacenan en TEPESA Barcelona, en su mayoría, consideramos que va a tener continuidad y únicamente los ciclos económicos tendrán impacto en los niveles de ocupación, por la reducción o aumento del consumo general.

### Cuenta de Ingresos

La estimación de ingresos se establece como la suma de ingresos de cada línea de negocio. Por línea de negocio, se estiman las siguientes variables:

- Nivel de ocupación
- Precio medio de almacenamiento
- Movimiento promedio anual
- Precio medio de movimiento

El precio anual medio de almacenamiento incorpora también la parte correspondiente a otros servicios adicionales: servicios operativos, consumos de suministros repercutidos.

El servicio de embidonado, actividad residual de esta terminal, se considera de forma separada en capítulo de otros ingresos.

### E. Precio anual medio

Los factores del entorno que afectan a los precios son los ya mencionados en la exposición de hipótesis de ocupación.

El aumento de la competencia de terminales de almacenamiento, la tendencia paulatina de disminución de consumo de los productos petrolíferos, la variación del mercado de los biocarburantes según los cambios regulatorios, repercute en la estimación de precios a futuro.

A modo de introducción debe indicarse que los precios del sector petrolífero son sensiblemente inferiores a los del sector químico, y también al de los biocarburantes, si bien este último está convergiendo con los petrolíferos.

Por lo tanto, cuando el negocio petrolífero tiene más peso en la ocupación, el precio promedio general es más bajo que en períodos donde los productos químicos tienen mayor capacidad ocupada, y al contrario. Así pues, el precio es una variable con elevada oscilación, que no responde al incremento constante de la actualización del índice de precios.

El precio promedio anual de la terminal disminuyó un 12% en el período de 2011 al 2014, año en que podemos dar por concluida la crisis económica. Se estima recuperación a partir de 2015, con un incremento de precios menor a la bajada del período anterior.

Cualquier criterio de fijación de precio sería incierto en su efectividad. Por este motivo, la mejor estimación de precio posible, para cada línea de negocio es partir de los precios actuales de 2015, (extrapolación a final de año de los precios de mayo 2015) y aplicar el IPC recomendado por Puertos del Estado que, si bien no responde a la evolución natural de los precios, permite corregir la constante en la ocupación y el movimiento que se utiliza en este modelo económico para compensar los ciclos del negocio.

La composición y evolución de los precios medios por línea de negocio es la siguiente:

| PRECIO MEDIO<br>BARCELONA |       |       |       |        | Proyección |  |
|---------------------------|-------|-------|-------|--------|------------|--|
|                           | 2012  | 2013  | 2014  | may-15 | 2015       |  |
| <b>Químicos</b>           |       |       |       |        |            |  |
| Almacenamiento y otros    | 83,82 | 72,97 | 63,62 | 31,04  | 74,51      |  |
| Movimiento                | 1,15  | 0,89  | 0,82  | 1,37   | 1,37       |  |
| <b>Petrolíferos</b>       |       |       |       |        |            |  |
| Almacenamiento y otros    | 35,73 | 30,32 | 17,61 | 7,78   | 18,67      |  |
| Movimiento                | 0,36  | 0,44  | 0,22  | 0,22   | 0,22       |  |
| <b>Biocarburantes</b>     |       |       |       |        |            |  |
| Almacenamiento y otros    | 60,05 | 62,12 | 65,40 | 13,04  | 31,30      |  |
| Movimiento                | 1,13  | 0,97  | 0,46  | 0,52   | 0,52       |  |

### Movimiento

La estimación de movimiento sigue el mismo criterio que el utilizado para la estimación de precio.

Se mitiga la volatilidad de esta variable aplicando como constante, durante todo el período, el valor de mayo 2015 extrapolado a final de año, balanceando los años positivos con los negativos.

El aumento de precio del movimiento, con el IPC, supone un incremento constante de ingresos por este concepto.

| MOVIMIENTO<br>BARCELONA         |         |         |           |         | Proyección |  |
|---------------------------------|---------|---------|-----------|---------|------------|--|
|                                 | 2012    | 2013    | 2014      | may-15  | 2015       |  |
| Movimiento anual químicos       | 724.748 | 942.253 | 843.614   | 415.349 | 996.837    |  |
| Movimiento anual petrolíferos   | 872.076 | 719.012 | 1.533.856 | 478.644 | 1.148.746  |  |
| Movimiento anual biocarburantes | 366.479 | 244.295 | 76.770    | 32.882  | 78.918     |  |

Los valores reflejados en 2015 sirven de proyección hasta el final de la concesión.



## Cuenta de Gastos

Las partidas de gastos toman como base los valores estimados de cierre de 2015. A partir de 2016, se aplican las hipótesis correspondientes a cada partida.

Todas las partidas de gasto tienen asociada la actualización por IPC (valores aplicados según recomendación del Ente Público Puertos del Estado), salvo aquellas que tuvieran un criterio específico de actualización.

Adicionalmente, se han considerado los siguientes efectos para las partidas de gasto que se exponen a continuación:

**Gastos de personal:** Se estima una reducción de recursos de personal en carga de trabajo equivalente a 1,1 personas, como resultado de la mejora de productividad, debido a la implantación de las diversas inversiones asociadas a la automatización de equipos y procesos. Las inversiones que mayor impacto tienen en esta partida:

- Instalación de actuadores eléctricos para accionamiento de válvulas.
- Instalación fija para descarga de cisternas en Barcelona-2.

**Tasas portuarias:** Se aplica la recomendación del Ente Público Puertos del Estado que establece que, la proyección de la tasa de ocupación y la tasa de actividad se revisará a partir del sexto ejercicio económico, contado desde el año de la fecha de la solicitud, con una tasa de un 3% cada 5 años.

**Gastos de Mantenimiento y otros Operativos:** Se prevé un incremento de gastos, debido a la entrada progresiva de inversiones en nuevos equipos y tecnología, que requerirán un mayor mantenimiento de los mismos.

Se aplica el gasto por inversión según la tipología de la misma: sustitución de equipos o componentes, mantenimiento preventivo, revisiones anuales.

Las inversiones que mayor impacto tienen en esta partida:

- Traceado y calorifugado de una tubería de descarga de buques.
  - Mantenimiento cada 5 años y posibles reparaciones.
- Instalación de by-pass en válvulas de tanque.
  - Mantenimiento preventivo y cambio de componentes o sustitución de nuevos equipos cada 2 años.
- Instalación fija para descarga de cisternas en Barcelona-2.
  - Certificación de mantenimiento anual por empresa externa.
- Instalación de actuadores eléctricos para accionamiento de válvulas.
  - Mantenimiento preventivo y cambio de componentes o sustitución de nuevos equipos cada 2 años.
- Tendido y modificación de líneas a atraques 32.
  - Mantenimiento cada 10 años.
- Nueva línea multiproducto a atraque 34B.
  - Mantenimiento cada 5 años.
- Nueva isleta de carga de petrolíferos.
  - Mantenimiento cambio de componentes o sustitución de nuevos equipos cada 5 años.

**Suministros:** Se prevé un balance favorable de reducción de gastos por suministros, debido a las mejoras de eficiencia que aportan las inversiones siguientes:

- Traceado y calorifugado de una tubería de descarga de buques.
  - Aumento de consumo eléctrico.
- Instalación de iluminación LED.

- Mejora de eficiencia energética, reduciendo el consumo.

**Gastos stratex:** TEPESA considera en capítulo diferenciado los gastos derivados de proyectos estratégicos de inversión. La partida de gastos stratex permite aislar, de las partidas estándar de gasto, aquellos costes ocasionados por la implantación de los proyectos estratégicos. Con ello se consigue conocer el esfuerzo que la Organización realiza para implantar su estrategia, más allá de las actuaciones habituales de negocio.

Únicamente se consideran stratex, los costes adicionales que surgen de la puesta en marcha de los proyectos estratégicos y no se incluyen los costes habituales de la Organización. En este caso, se consideran stratex los estudios y proyectos de detalle de las inversiones, la formación que pueda realizarse, la contratación de un nuevo empleado para atender nuevas inversiones, etc.

En este estudio se ha considerado stratex los servicios profesionales relacionados con las inversiones:

- Tendido y modificación de líneas a atraques interiores 32
- Nueva isleta de carga de petrolíferos

**Gastos corporativos:** La terminal de Barcelona tiene una imputación de gastos de estructura corporativa correspondiente al 36,11% de dichos gastos.

Se estima el valor a cierre anual de 2015 y se proyecta de 2016 en adelante con la aplicación del IPC.

**Dotación de amortizaciones:** La proyección de amortizaciones contempla cinco partidas distintas.

1. Dotación de la amortización actual: Corresponde a la previsión de amortización de las instalaciones actuales.
2. Dotación de la amortización de mantenimiento: Corresponde a la previsión de amortización de las inversiones en mantenimiento de las instalaciones.
  - La Compañía invierte alrededor de 1,5M de euros anuales en mantenimiento de las instalaciones. Se aplica la imputación del 36,11% de la dotación de la amortización total de Compañía.
3. Dotación de la amortización corporativa: Corresponde a la imputación del 36,11% de la dotación de amortización de las amortizaciones de estructura corporativa. Únicamente se tienen en cuenta aquellas amortizaciones corporativas que afectan de forma general a todos los centros de trabajo.
4. Dotación de actualización de la provisión: Corresponde a la cantidad a dotar necesaria para el futuro desmantelamiento del activo o la reposición en perfecto estado de uso. En el año 2014, se realizó una revisión de la provisión con una entidad externa de tasación, que fijó el valor total a dotar como provisión hasta el final de la concesión. Adicionalmente, sólo para los casos de nuevas inversiones, se dota una nueva provisión.
5. Dotación de la amortización de nuevas inversiones: Corresponde a la previsión de amortización de las nuevas inversiones que se proponen en la solicitud de ampliación de plazo concesional de esta concesión.

Los criterios utilizados para el cálculo de las amortizaciones son los siguientes:

- Se utiliza el método de amortización lineal, aplicando una tasa de amortización del 6%, correspondiente al promedio de tasas de los capítulos de inversión que disponemos.
- El plazo de amortización será el menor entre el período restante para la finalización de la concesión y el plazo que se obtuviera de amortizar a la tasa del 6%,

- La amortización del último año de concesión aplica por los meses de dicho año hasta el final de la misma.
- La amortización se contabiliza a partir de la finalización de la inversión. En el caso de las amortizaciones de mantenimiento, se activa la inversión en el mismo año en que se produce, iniciando en este momento la amortización de dicha inversión.

### Inversiones

Las inversiones de esta memoria contemplan dos tipos de inversión:

- La inversión en nuevos activos corresponde a las nuevas inversiones proyectadas en el marco de la solicitud de ampliación de plazo concesional. La concesión de Barcelona tiene asociados 13,8 M € de nueva inversión, a valoración de 2015.

| nº Proyectos   | Importe (€)       | Ejecución |
|--|-------------------|-----------|
| 1 Instalación de una nueva tubería de descarga de buques     | 133.674           | 2018      |
| 2 Traceado y calorifugado de una tubería descarga buques     | 65.124            | 2015-2016 |
| 3 Contención de vertidos del cubeto 20                       | 215.000           | 2019-2020 |
| 4 Instalación de by-pass en válvulas de tanque               | 156.576           | 2019-2021 |
| 5 Instalación fija para descarga de cisternas en Barcelona 2 | 125.491           | 2019      |
| 6 Actuadores eléctricos para accionamiento válvulas          | 1.219.744         | 2019-2021 |
| 7 Mejora caudal carga buques petrolíferos desde Bcn3         | 70.000            | 2015      |
| 8 Instalación iluminación LED                                | 95.456            | 2020      |
| 9 Tendido y modificación líneas a atraques interiores 32     | 9.615.789         | 2024-2026 |
| 10 Nueva tubería multiproducto a atraque 34B                 | 924.125           | 2019-2020 |
| 11 Nueva isleta de carga de petrolíferos                     | 1.223.335         | 2019-2020 |
| <b>Total</b>   | <b>13.844.313</b> |           |

- La inversión en mantenimiento de instalaciones corresponde al conjunto de inversiones recurrentes anualmente para el mantenimiento de las instalaciones de la concesión. Para el cálculo de esta inversión se aplica el promedio de inversiones de reposición des de 2010 a 2014. Este valor se actualiza anualmente. Los dos últimos años de concesión se considera que no hay inversiones de reposición, por la cercanía en el vencimiento.

### Capital de Trabajo

El período medio de cobro es de 57 días, mientras que el período medio de pago es de 48 días.

Se estima el Capital de Trabajo desde 2015 hasta el final de período. Para el primer ejercicio del estudio la variación se aplica sobre el capital de trabajo de la terminal de Barcelona a 31 de diciembre de 2014.

Al final del período de la concesión, se aplica la totalidad del Capital de Trabajo, con signo favorable, al existir un mayor volumen de la partida de Clientes respecto a la de Proveedores. No hay existencias a contemplar.

### 3. CUENTA DE RESULTADOS PREVISIONAL Y VALORACIÓN.

En documento anexo se incluye la cuenta de resultados previsional para el escenario sin ampliación del plazo ni compromiso de nuevas inversiones, y el escenario con ampliación del plazo concesional que se propone y las nuevas inversiones asociadas al mismo.

El método de valoración utilizado es el del Descuento de Flujos de Caja. Se ha estimado para dicho método un Coste Ponderado del Capital (WACC) de 8%, como valor conservador teniendo en cuenta los estudios previos realizados en procesos similares.

El resumen de la comparativa de las cuentas de resultados previsionales del escenario “sin ampliación” respecto al escenario “con ampliación” queda expresado en la tabla siguiente:

| <b>VAN</b> (en miles de euros)<br>(WACC = 8%) | <b>VAN</b><br><b>Sin ampliación</b> | <b>VAN</b><br><b>Con ampliación</b> | <b>Diferencia de VAN</b> |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| Concesión 777                                 | 28.631 K €                          | 28.620 K €                          | -11 K €                  |

TEPSA solicita la ampliación de 10 años, como resultante del programa de inversiones que contribuyen a la competitividad, eficiencia y mejora medioambiental, que no suponen una variación significativa del valor actual neto de la concesión.

Escenario futuro actualizado hasta la fecha prevista de finalización del plazo concesional actual. (sin ampliación de plazo)

**BARCELONA**

**Concesión actual sin ampliar**

|  | 2012             | 2013               | 2014               | Mayo 2015        | 2015               | 2016             | 2017             | 2018             | 2019             | 2020             | 2021             | 2022             | 2023             | 2024             | 2025             | 2026             | 2027             | 2028             | 2029             |
|--|------------------|--------------------|--------------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>EN EUROS</b>                                |                  |                    |                    |                  |                    |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Capacidad                                      | 350.787          | 350.787            | 353.476            | 353.476          | 353.476            | 353.476          | 353.476          | 357.124          | 357.124          | 357.124          | 357.124          | 357.124          | 357.124          | 357.124          | 357.124          | 357.124          | 357.124          | 357.124          | 357.124          |
| IPC  |                  |                    |                    |                  | 0,78%              | 0,92%            | 1,14%            | 1,39%            | 1,35%            | 1,35%            | 1,35%            | 1,35%            | 1,35%            | 1,35%            | 1,35%            | 1,35%            | 1,35%            | 1,35%            | 1,35%            |
| <b>Total Ingresos</b>                          | 15.743.190       | 13.420.485         | 12.038.148         | 6.406.162        | 14.200.590         | 14.367.472       | 14.106.550       | 14.238.748       | 14.430.971       | 14.625.789       | 14.823.238       | 15.023.351       | 15.226.167       | 15.431.720       | 15.640.048       | 15.851.189       | 16.065.180       | 16.282.060       | 11.001.245       |
| Gastos Personal                                | (3.819.595)      | (3.641.097)        | (3.335.023)        | (1.191.348)      | (3.142.754)        | (3.171.667)      | (3.207.824)      | (3.252.413)      | (3.296.321)      | (3.340.821)      | (3.385.922)      | (3.431.632)      | (3.477.959)      | (3.524.912)      | (3.572.498)      | (3.620.727)      | (3.669.606)      | (3.719.146)      | (2.512.903)      |
| Tasas Puertos                                  | (2.387.999)      | (2.676.274)        | (2.460.551)        | (1.046.566)      | (2.500.347)        | (2.500.347)      | (2.500.347)      | (2.500.347)      | (2.500.347)      | (2.575.357)      | (2.575.357)      | (2.575.357)      | (2.575.357)      | (2.575.357)      | (2.652.618)      | (2.652.618)      | (2.652.618)      | (2.652.618)      | (1.768.412)      |
| Impuestos Y Tasas                              | (248.945)        | (221.108)          | (3.710.827)        | (54.368)         | (344.300)          | (347.468)        | (351.429)        | (356.314)        | (361.124)        | (365.999)        | (370.940)        | (375.948)        | (381.023)        | (386.167)        | (391.380)        | (396.664)        | (402.019)        | (407.446)        | (275.298)        |
| Otros Gastos Explotación                       | (2.925.154)      | (2.558.497)        | (5.318.771)        | (1.063.126)      | (2.723.578)        | (2.748.635)      | (2.779.970)      | (2.818.611)      | (2.856.662)      | (2.895.227)      | (2.934.313)      | (2.973.926)      | (3.014.074)      | (3.054.764)      | (3.096.004)      | (3.137.800)      | (3.180.160)      | (3.223.092)      | (2.177.736)      |
| <b>Total Gastos de Explotación</b>             | (9.381.694)      | (9.096.975)        | (14.825.173)       | (3.355.408)      | (8.710.979)        | (8.768.117)      | (8.839.570)      | (8.927.685)      | (9.014.454)      | (9.177.405)      | (9.266.533)      | (9.356.864)      | (9.448.414)      | (9.541.200)      | (9.712.500)      | (9.807.808)      | (9.904.403)      | (10.002.302)     | (6.734.349)      |
| Gastos corporativos                            | (2.120.070)      | (1.859.746)        | (2.454.688)        | (521.887)        | (1.468.038)        | (1.481.544)      | (1.498.434)      | (1.519.262)      | (1.539.772)      | (1.560.559)      | (1.581.626)      | (1.602.978)      | (1.624.619)      | (1.646.551)      | (1.668.779)      | (1.691.308)      | (1.714.141)      | (1.737.282)      | (1.173.823)      |
| <b>Margen Operativo Bruto</b>                  | 4.241.427        | 2.463.764          | (5.241.712)        | 2.528.866        | 4.021.573          | 4.117.811        | 3.768.546        | 3.791.801        | 3.876.745        | 3.887.826        | 3.975.078        | 4.063.509        | 4.153.134        | 4.243.969        | 4.258.769        | 4.352.073        | 4.446.636        | 4.542.476        | 3.093.073        |
| Amortizaciones                                 | (4.127.801)      | (4.405.266)        | (5.069.145)        | (2.138.401)      | (5.177.999)        | (4.836.128)      | (4.438.652)      | (4.239.611)      | (4.203.340)      | (3.848.246)      | (3.418.659)      | (3.323.000)      | (3.392.456)      | (3.454.021)      | (3.641.483)      | (3.787.605)      | (4.013.157)      | (3.999.153)      | (2.935.421)      |
| <b>Beneficio Operativo (2029)</b>              | 113.626          | (1.941.502)        | (10.310.857)       | 390.465          | (1.156.426)        | (718.318)        | (670.106)        | (447.810)        | (326.594)        | 39.580           | 556.420          | 740.510          | 760.678          | 789.948          | 617.286          | 564.468          | 433.478          | 543.323          | 157.652          |
| Impuesto de Sociedades (2029)                  | (34.088)         | 582.451            | 3.093.257          | (97.616)         | 0                  | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | (46.292)         | (141.117)        | (108.370)        | (135.831)        | (39.413)         |
| <b>Beneficio Después de Impuestos (2029)</b>   | <b>79.538</b>    | <b>(1.359.051)</b> | <b>(7.217.600)</b> | <b>292.849</b>   | <b>(1.156.426)</b> | <b>(718.318)</b> | <b>(670.106)</b> | <b>(447.810)</b> | <b>(326.594)</b> | <b>39.580</b>    | <b>556.420</b>   | <b>740.510</b>   | <b>760.678</b>   | <b>789.948</b>   | <b>570.994</b>   | <b>423.351</b>   | <b>325.109</b>   | <b>407.492</b>   | <b>118.239</b>   |
| Flujo de Caja Operativo (2029)                 | 4.207.339        | 3.046.215          | (2.148.455)        | 2.431.250        | 4.021.573          | 4.117.811        | 3.768.546        | 3.791.801        | 3.876.745        | 3.887.826        | 3.975.078        | 4.063.509        | 4.153.134        | 4.243.969        | 4.212.477        | 4.210.956        | 4.338.266        | 4.406.645        | 3.053.660        |
| Inversión en capital de trabajo                |                  |                    |                    |                  | (781.634)          | (22.529)         | 45.164           | (15.197)         | (24.654)         | (15.122)         | (25.324)         | (25.666)         | (26.013)         | (26.364)         | (16.559)         | (27.080)         | (27.446)         | (27.816)         | 1.739.455        |
| Inversiones activo fijo                        | (1.532.774)      | (4.003.348)        | (425.818)          |                  | (881.933)          | (890.047)        | (900.193)        | (912.706)        | (925.027)        | (937.515)        | (950.172)        | (962.999)        | (975.999)        | (989.175)        | (1.002.529)      | (1.016.063)      | (1.029.780)      | 0                | 0                |
| Inversiones mantenimiento instalaciones (2029) |                  |                    |                    |                  |                    |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>Flujo de Caja Libre (2029)</b>              | <b>2.674.565</b> | <b>(957.134)</b>   | <b>(2.574.274)</b> | <b>2.431.250</b> | <b>2.358.006</b>   | <b>3.205.236</b> | <b>2.913.517</b> | <b>2.863.898</b> | <b>2.927.064</b> | <b>2.935.188</b> | <b>2.999.583</b> | <b>3.074.844</b> | <b>3.151.122</b> | <b>3.228.430</b> | <b>3.193.389</b> | <b>3.167.812</b> | <b>3.281.040</b> | <b>4.378.829</b> | <b>4.793.115</b> |

WACC 8,00%

**VAN CONCESIÓN ACTUAL 2029 28.630.801 €**

Escenario futuro actualizado hasta la fecha de finalización del plazo concesional solicitada. (con ampliación de plazo)

BARCELONA

Concesión ampliada

|  | 2012        | 2013        | 2014         | Mayo 2015   | Ext. 2015   | 2016        | 2017        | 2018        | 2019        | 2020        | 2021        | 2022        | 2023        | 2024        | 2025        | 2026        | 2027        | 2028        | 2029         | 2030         | 2031         | 2032         | 2033         | 2034         | 2035         | 2036         | 2037         | 2038         | 2039        |
|--|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| <b>EN EUROS</b>                                |             |             |              |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |             |
| Capacidad                                      | 350.787     | 350.787     | 353.476      | 353.476     | 353.476     | 353.476     | 353.476     | 357.124     | 357.124     | 357.124     | 357.124     | 357.124     | 357.124     | 357.124     | 357.124     | 357.124     | 357.124     | 357.124     | 357.124      | 357.124      | 357.124      | 357.124      | 357.124      | 357.124      | 357.124      | 357.124      | 357.124      | 357.124      | 357.124     |
| IPC  |             |             |              | 0,78%       | 0,92%       | 1,14%       | 1,39%       | 1,35%       | 1,35%       | 1,35%       | 1,35%       | 1,35%       | 1,35%       | 1,35%       | 1,35%       | 1,35%       | 1,35%       | 1,35%       | 1,35%        | 1,35%        | 1,35%        | 1,35%        | 1,35%        | 1,35%        | 1,35%        | 1,35%        | 1,35%        | 1,35%        | 1,35%       |
| <b>Total Ingresos</b>                          | 15.743.190  | 13.420.485  | 12.038.148   | 6.406.162   | 14.200.590  | 14.367.472  | 14.106.550  | 14.238.748  | 14.430.971  | 14.625.789  | 14.823.238  | 15.023.351  | 15.226.167  | 15.431.720  | 15.640.048  | 15.851.189  | 16.065.180  | 16.282.060  | 16.501.867   | 16.724.643   | 16.950.425   | 17.179.256   | 17.411.176   | 17.646.227   | 17.884.451   | 18.125.891   | 18.370.591   | 18.618.594   | 12.579.963  |
| Gastos Personal                                | (3.819.595) | (3.641.097) | (3.335.023)  | (1.191.348) | (3.142.754) | (3.171.667) | (3.207.824) | (3.252.413) | (3.296.321) | (3.340.821) | (3.382.959) | (3.368.574) | (3.414.050) | (3.460.139) | (3.506.851) | (3.554.194) | (3.602.175) | (3.650.805) | (3.700.090)  | (3.750.042)  | (3.800.667)  | (3.851.976)  | (3.903.978)  | (3.956.682)  | (4.010.097)  | (4.064.233)  | (4.119.100)  | (4.174.708)  | (2.794.310) |
| Tasas Puertos                                  | (2.387.999) | (2.676.274) | (2.460.551)  | (1.046.566) | (2.500.347) | (2.500.347) | (2.500.347) | (2.500.347) | (2.500.347) | (2.575.357) | (2.575.357) | (2.575.357) | (2.575.357) | (2.575.357) | (2.652.618) | (2.652.618) | (2.652.618) | (2.652.618) | (2.652.618)  | (2.732.197)  | (2.732.197)  | (2.732.197)  | (2.732.197)  | (2.732.197)  | (2.814.162)  | (2.814.162)  | (2.814.162)  | (2.814.162)  | (1.876.108) |
| Impuestos Y Tasas                              | (248.945)   | (221.108)   | (3.710.827)  | (54.368)    | (344.300)   | (347.468)   | (351.429)   | (356.314)   | (361.124)   | (365.999)   | (370.940)   | (375.948)   | (381.023)   | (386.167)   | (391.380)   | (396.664)   | (402.019)   | (407.446)   | (412.947)    | (418.521)    | (424.171)    | (429.898)    | (435.701)    | (441.583)    | (447.545)    | (453.587)    | (459.710)    | (465.916)    | (314.804)   |
| Otros Gastos Explotación                       | (2.925.154) | (2.558.497) | (5.318.771)  | (1.063.126) | (2.723.578) | (2.748.635) | (2.781.570) | (2.820.233) | (2.858.307) | (2.898.488) | (2.935.517) | (2.975.146) | (3.037.444) | (3.056.018) | (3.146.125) | (3.139.087) | (3.204.818) | (3.224.415) | (3.291.932)  | (3.339.989)  | (3.381.414)  | (3.402.091)  | (3.473.328)  | (3.494.567)  | (3.597.605)  | (3.716.237)  | (3.664.720)  | (3.687.130)  | (2.519.211) |
| <b>Total Gastos de Explotación</b>             | (9.381.694) | (9.096.975) | (14.825.173) | (3.355.408) | (8.710.979) | (8.768.117) | (8.841.170) | (8.929.307) | (9.016.098) | (9.180.666) | (9.264.774) | (9.295.025) | (9.407.874) | (9.477.681) | (9.696.974) | (9.742.563) | (9.861.630) | (9.935.283) | (10.057.587) | (10.240.748) | (10.338.449) | (10.416.161) | (10.545.204) | (10.625.029) | (10.869.409) | (11.048.219) | (11.057.693) | (11.141.916) | (7.504.433) |
| Gastos corporativos                            | (2.120.070) | (1.859.746) | (2.454.688)  | (521.887)   | (1.468.038) | (1.481.544) | (1.498.434) | (1.519.262) | (1.604.772) | (1.560.559) | (1.581.626) | (1.602.978) | (1.624.619) | (1.838.867) | (1.668.779) | (1.691.308) | (1.714.141) | (1.737.282) | (1.760.735)  | (1.784.505)  | (1.808.596)  | (1.833.012)  | (1.857.757)  | (1.882.837)  | (1.908.255)  | (1.934.017)  | (1.960.126)  | (1.986.588)  | (1.342.271) |
| <b>Margen Operativo Bruto</b>                  | 4.241.427   | 2.463.764   | (5.241.712)  | 2.528.866   | 4.021.573   | 4.117.811   | 3.766.946   | 3.790.179   | 3.810.101   | 3.884.565   | 3.976.837   | 4.125.347   | 4.193.674   | 4.115.172   | 4.274.294   | 4.417.318   | 4.489.409   | 4.609.495   | 4.683.546    | 4.699.390    | 4.803.381    | 4.930.083    | 5.008.215    | 5.138.361    | 5.106.787    | 5.143.655    | 5.352.772    | 5.490.090    | 3.733.259   |
| Amortizaciones                                 | (4.127.801) | (4.405.266) | (5.069.145)  | (2.138.401) | (5.171.122) | (4.819.050) | (4.410.128) | (4.188.016) | (4.132.579) | (3.819.262) | (3.458.833) | (3.401.172) | (3.385.587) | (3.338.963) | (3.384.421) | (3.334.617) | (4.302.926) | (4.359.331) | (4.309.151)  | (4.091.594)  | (4.276.618)  | (4.445.975)  | (4.638.503)  | (4.867.382)  | (5.143.934)  | (5.465.182)  | (5.853.401)  | (5.794.730)  | (4.627.526) |
| <b>Beneficio Operativo (2039)</b>              | 113.626     | (1.941.502) | (10.310.857) | 390.465     | (1.149.550) | (701.239)   | (643.181)   | (397.837)   | (322.478)   | 65.303      | 518.004     | 724.175     | 808.087     | 776.209     | 889.874     | 1.082.701   | 186.483     | 250.164     | 374.394      | 607.796      | 526.763      | 484.108      | 369.712      | 270.979      | (37.147)     | (321.527)    | (500.629)    | (304.640)    | (894.268)   |
| Impuesto de Sociedades (2039)                  | (34.088)    | 582.451     | 3.093.257    | (97.616)    | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | (141.842)   | (270.675)   | (46.621)    | (62.541)    | (93.599)     | (151.949)    | (131.691)    | (121.027)    | (92.428)     | (67.745)     | 0            | 0            | 0            | 0            | 0           |
| <b>Beneficio Después de Impuestos (2039)</b>   | 79.538      | (1.359.051) | (7.217.600)  | 292.849     | (1.149.550) | (701.239)   | (643.181)   | (397.837)   | (322.478)   | 65.303      | 518.004     | 724.175     | 808.087     | 776.209     | 748.032     | 812.025     | 139.862     | 187.623     | 280.796      | 455.847      | 395.072      | 363.081      | 277.284      | 203.234      | (37.147)     | (321.527)    | (500.629)    | (304.640)    | (894.268)   |
| Flujo de Caja Operativo (2039)                 | 4.207.339   | 3.046.215   | (2.148.455)  | 2.431.250   | 4.021.573   | 4.117.811   | 3.766.946   | 3.790.179   | 3.810.101   | 3.884.565   | 3.976.837   | 4.125.347   | 4.193.674   | 4.115.172   | 4.132.453   | 4.146.643   | 4.442.789   | 4.546.954   | 4.589.947    | 4.547.441    | 4.671.690    | 4.809.056    | 4.915.787    | 5.070.616    | 5.106.787    | 5.143.655    | 5.352.772    | 5.490.090    | 3.733.259   |
| Inversión en capital de trabajo                |             |             |              | (781.634)   | (22.529)    | 45.375      | (15.194)    | (16.103)    | (23.458)    | (25.595)    | (25.664)    | 0           | (23.100)    | (3.981)     | (35.424)    | (33.502)    | (24.373)    | (30.885)    | (25.035)     | (17.587)     | (29.388)     | (32.587)     | (26.415)     | (33.473)     | (12.426)     | (21.651)     | (44.529)     | (35.317)     | 2.017.690   |
| Inversiones activo fijo                        | (1.532.774) | (4.003.348) | (425.818)    | (120.000)   | (15.263)    | 0           | (248.037)   | (2.145.662) | (1.445.480) | (482.927)   | 0           | 0           | (4.314.026) | (5.465.332) | (1.107.823) | 0           | 0           | 0           | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0           |
| Inversiones mantenimiento instalaciones (2039) |             |             |              | (881.933)   | (890.047)   | (900.193)   | (912.706)   | (925.027)   | (937.515)   | (950.172)   | (962.999)   | (975.999)   | (989.175)   | (1.002.529) | (1.016.063) | (1.029.780) | (1.043.682) | (1.057.772) | (1.072.052)  | (1.086.525)  | (1.101.193)  | (1.116.059)  | (1.131.126)  | (1.146.396)  | (1.161.872)  | (1.177.557)  | 0            | 0            | 0           |
| <b>Flujo de Caja Libre (2039)</b>              | 2.674.565   | (957.134)   | (2.574.274)  | 2.431.250   | 2.238.006   | 3.189.973   | 2.912.128   | 2.614.242   | 723.309     | 1.478.112   | 2.518.144   | 3.136.685   | 3.194.575   | (1.192.011) | (2.370.832) | 1.989.255   | 3.388.636   | 3.472.386   | 3.507.140    | 3.457.802    | 3.555.777    | 3.675.277    | 3.773.313    | 3.906.018    | 3.947.965    | 3.960.132    | 4.130.685    | 5.454.772    | 5.750.948   |

WACC 8,00%

|  |                     |
|--|---------------------|
| <b>VAN CONCESIÓN AMPLIADA 2039</b>                   | <b>28.619.565 €</b> |
| <b>Diferencia de VAN respecto a concesión actual</b> | <b>-11.236 €</b>    |

