



VALENCIA TERMINAL EUROPA



MEMORIA ECONÓMICA-FINANCIERA

**SOLICITUD PARA EL OTORGAMIENTO DE UNA CONCESIÓN EN EL
MUELLE CENTRO 2/SUR 2 DEL PUERTO DE SAGUNTO**

ENERO 2025

1. INTRODUCCIÓN Y OBJETO	1
2. METODOLOGÍA.....	3
3. HIPÓTESIS DE BASE	3
4. INGRESOS POR EXPLOTACIÓN.	4
5. TASAS PORTUARIAS	5
5.1. CONSIDERACIONES GENERALES... ..	5
5.1.1. VALORACIÓN DE LOS TERRENOS.....	5
5.1.2. CONSIDERACIÓN DEL VALOR DE OBRAS E INSTALACIONES... ..	5
5.1.3. SUPERFICIES COSIDERADAS... ..	6
5.1.4. TASA DE OCUPACIÓN.....	8
5.1.5. TASA DE ACTIVIDAD.....	8
6. CAPEX Y AMORTIZACIONES	8
7. GASTOS DE EXPLOTACIÓN... ..	9
7.1. PERSONAL.....	11
7.2. CUENTA DE RESULTADOS	11
8. IMPORTANCIA DE LA CONCESIÓN PARA LA APV	13

ANEXOS: Tablas de datos.

1. INTRODUCCIÓN Y OBJETO.

Valencia Terminal Europa, S.A. es una empresa del grupo Grimaldi Group constituida el 2 de noviembre de 1990 con domicilio social en el Muelle Dique del Este, s/n en el puerto de Valencia.

El objeto social de la Sociedad es la realización de todas aquellas operaciones portuarias complementarias al transporte marítimo, como son la estiba y desestiba, la carga y descarga a los buques, recepción y entrega de mercancías, que fundamentalmente consisten en vehículos, trailers y carga rodada, los cuales son custodiados hasta la recogida por parte del destinatario o hasta su embarque marítimo.

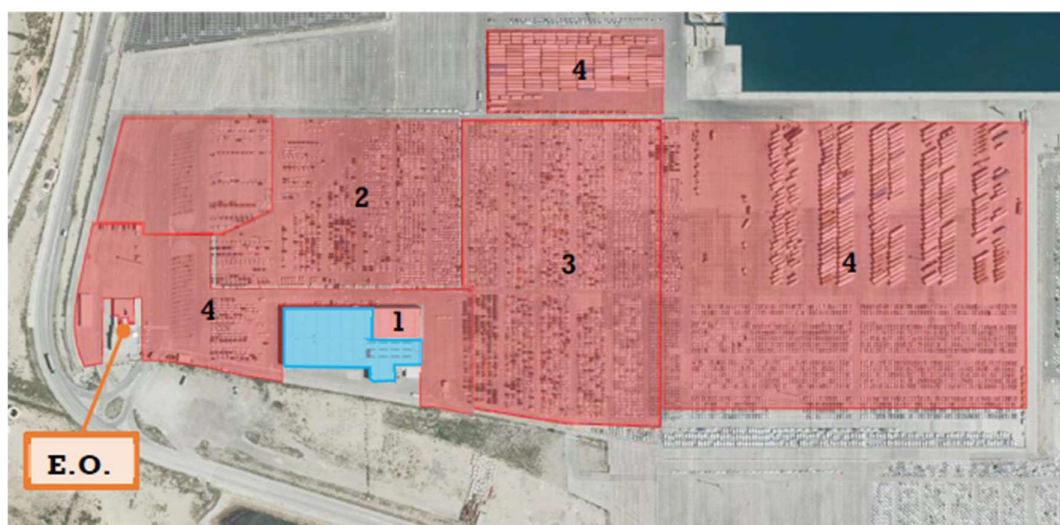
La actividad se desarrolla en los puertos de Valencia y Sagunto en virtud de una licencia otorgada por la Autoridad Portuaria de Valencia y actualmente actúa en una superficie concedida mediante concesión en el Muelle Dique del Este del puerto de Valencia vigente hasta el 31 de julio de 2038. El resto del espacio se explota en régimen de autorización administrativa mediante autorizaciones de ocupación de dominio público.

Cuenta también con la concesión administrativa del Muelle Poniente/Levante del puerto de Valencia que se adquiere tras la compra de activos a la compañía Transmediterránea, S.A. el 11 de noviembre de 2021. Actualmente esta superficie que tiene vigencia hasta el 1 de octubre de 2030 ha sido arrendada a Trasmed GLE, S.L. para la explotación de las rutas marítimas regulares de transporte de pasajeros y carga rodada entre la península Ibérica y las islas Baleares.



Ante la situación actual del sector, la sociedad ha determinado que sería conveniente realizar una serie de actuaciones en el puerto de Sagunto para la consolidación de los tráficos actuales y el incremento de los mismos a futuro. Para ello se pretende solicitar en concesión las áreas que tenemos actualmente ocupadas en régimen de autorización administrativa y realizar en estas superficies una serie de inversiones que mejoren el estado y la funcionalidad de las instalaciones, lo que permitiría optar a conseguir los objetivos mencionados.

Esta motivación nos lleva a plantearnos un nuevo proyecto sobre las superficies que tenemos actualmente por 168.202 m² que detallamos a continuación y a las cuales se añadirá la parte de la nave que actualmente no está incluida, obteniendo una superficie total de 174.560,41m².



- 1- 1.000 m2 (Ref. TE-E-07919-23)
- 2- 25.000 m2 (Ref. TE-E-06917-23)
- 3- 40.000 m2 (Ref. TE-E-07920-23)
- 4- 102.202 m2 (Ref. TE-E-04866-24)

2. METODOLOGÍA

Para la realización del estudio económico-financiero se han utilizado proyecciones que parten de la situación actual aplicando el impacto que supondría la incorporación de las inversiones previstas.

La metodología aplicada en el caso concreto de este proyecto ha sido la siguiente:

- Establecimiento de una serie de hipótesis de base, en concreto: duración y año de inicio de una nueva concesión con un plazo concesional de 15 años, y variación de IPC durante la vida del proyecto.
- Determinación de los flujos de ingresos a lo largo de la vida útil del proyecto en base a los ingresos reales del año 2023.
- Fijación de los costes de inversión del proyecto (CapEx) y de las amortizaciones derivadas de estos.
- Fijación de los costes derivados del pago de las tasas portuarias.
- Determinación de los costes de operación a lo largo de la vida del proyecto.
- Cálculo de la estructura de financiación (necesidades de financiación) a lo largo de la vida del proyecto.
- Cálculo de las cuentas de Perdidas y Ganancias anuales a lo largo de la vida del proyecto (EBITDA, EBIT, EBT Y Beneficio Neto).

3. HIPÓTESIS DE BASE

En cuanto a la duración del período del plazo concesional, dado que se solicitarán 15 años con la posibilidad de que sea ampliado en 5 años más dependiendo de la adecuación de accesos que se tendrían que realizar para el correcto flujo de los camiones que acceden a terminal. Esta opción de ampliación del plazo concesional dependerá de si la inversión es asumida por Valencia Terminal Europa, S.A. o la Autoridad Portuaria de Valencia.

Por otra parte, y a lo largo de la vida del proyecto, se ha considerado la evolución del IPC nacional recomendado por Puertos de Estado, según se muestra en el cuadro siguiente:

	2024	2025	2026	2027	2028		2056
IPC	3,10%	2,20%	2,10%	2%	2%	2%	2%

4. INGRESOS POR EXPLOTACIÓN

En el presente estudio, los ingresos de explotación han sido calculados a partir de los ingresos reales de 2023 y 2024, de forma que los ingresos considerados por los diferentes conceptos han sido la media de estos dos años actualizada según el IPC.

Los conceptos considerados han sido los siguientes:

- Ventas de operaciones marítimas. Corresponden a las ventas relacionadas con la carga y descarga de mercancías en los barcos que operan en la terminal.
- Ventas de operaciones terrestres. Corresponden a las ventas relacionadas con la recepción y entrega de mercancías, pesajes, repostajes, inspecciones, revisiones de baterías o neumáticos.
- Ventas por estancias. Corresponden a las ventas relacionadas con el tiempo que permanece la mercancía en terminal.
- Ventas por preparación de vehículos. Corresponden a las ventas relacionadas con los servicios que se realizan sobre los vehículos como lavados, quitar protecciones, revisiones, etc.
- Ventas de operaciones ferroviarias. Corresponden a las ventas relacionadas con la carga y descarga de mercancías en los trenes.
- Ventas por repostajes de carburantes. Corresponden a las ventas relacionadas con el suministro de combustibles a vehículos, camiones, máquinas, etc. en régimen de mercancía para poder proceder a su movimentación.
- Otros ingresos. Corresponden a las ventas relacionadas con otros servicios de menor cuantía no relacionados con la actividad principal.

5. TASAS PORTUARIAS

A continuación, se justifican los gastos anuales en concepto de tasas portuarias incluidos en el presente Estudio Económico-Financiero.

5.1. CONSIDERACIONES GENERALES

Para el cálculo de las tasas a pagar a la Autoridad Portuaria de Valencia se han tenido en cuenta las siguientes hipótesis de partida:

5.1.1. Valoración de los terrenos.

Como precio base de los terrenos, se ha considerado la valoración realizada a la orden FOM 816/2015, siendo los precios de los terrenos los siguientes:

Muelle Centro 2/Sur 2 (AS222), Área III Subárea C) 102,38 €/m²
Área III Subárea A) 107,25 €/m²
Muelle Sur 2 (AS229-1), Área III Subárea C) 102,38 €/m²
Muelle Sur 2 (AS230-1), 20.291 m² en Área III Subárea A) 107,25 €/m²
19.709 m² en Área III Subárea C) 102,38 €/m²
Nave (AS232), Área III Subárea C) 102,38 €/m²

En base a los precios anteriores se ha calculado la Tasa de ocupación anual como el 5.5% de la valoración de los terrenos.

5.1.2. Consideración del valor de obras e instalaciones.

Muelle Centro 2/Sur 2 (AS222), 7,84 €/m²
Muelle Sur 2 (AS229), 7,84 €/m²
Muelle Sur 2 (AS230), 7,84 €/m²
Nave (AS232), 361,53 €/m²

A efectos del cálculo de la Tasa de Ocupación se ha considerado entonces el 3.5% anual del valor de las obras e instalaciones.

5.1.3. Superficies consideradas.

Las superficies consideradas en el presente estudio se detallan a continuación:

Muelle Centro2/Sur2 (AS222), 102.202 m²,



Muelle Sur 2 (AS229-1), 25.000 m²



Muelle Sur 2 (AS230-1), 40.000 m²



Nave (AS232), 1.000 m², se añade la totalidad a utilizarse 5.571,70 m²



5.1.4. Tasa de Ocupación.

La Tasa de Ocupación se ha calculado para cada año como suma del 5.5% del valor de suelo según los precios y superficies consideradas, más el 3.5% del valor de las obras e instalaciones.

5.1.5. Tasa de Actividad.

La Tasa de Actividad se ha calculado como el 20% del importe neto de la Tasa de Ocupación.

5.2. CÁLCULO DE LAS TASAS

De acuerdo con lo expuesto anteriormente, se ha considerado a efectos del presente Estudio que el total de tasas a abonar a la Autoridad Portuaria de Valencia es el siguiente. Adjuntamos anexo con el cálculo.

	TOTAL ANUAL
TASA OCUPACIÓN	1.593.702,66
TASA ACTIVIDAD	318.000,00

6. CAPEX Y AMORTIZACIONES.

De acuerdo con el presupuesto del proyecto correspondiente a las actuaciones previstas, los costes de inversión abarcan los siguientes conceptos:

VALLADO PERIMETRAL Y ACCESOS
 RETIRADA DE LA INSTALACIÓN ANTIGRANIZO EXISTENTE
 RETIRADA RED DE HIDRANTES EXISTENTE
 REPARACIÓN DE ZANJAS
 REPARACIÓN DE PAVIMENTO ASFÁLTICO
 SEÑALIZACIÓN HORIZONTAL
 INSTALACIÓN ELÉCTRICA DE BAJA TENSIÓN, ALUMBRADO, COMUNICACIÓN
 ADECUACIÓN NAVE, ALMACENES Y PDI.
 INSTALACIÓN DE DEPURACIÓN DE AGUAS CON RECIRCULACIÓN
 SUSTITUCIÓN LUMINARIAS EXTERIORES



AMPLIACIÓN Nº CARGADORES ELÉCTRICOS
 COMUNICACIONES Y SEGURIDAD
 REPERCUSION INTERNA DE ADECUACIÓN DE ACCESOS
PRESUPUESTO TOTAL ESTIMADO

██████████
 ██████████
 ██████████
3.978.972,34 €

La distribución total de estos gastos de inversión se realizará de la siguiente manera:

Resumen	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
VALLADO PERIMETRAL Y ACCESOS	60,00%	40,00%			
RETIRADA DE LA INSTALACIÓN ANTIGRANIZO	100,00%				
RETIRADA RED DE HIDRANTES EXISTENTE	100,00%				
REPARACIÓN DE ZANJAS	100,00%				
REPARACIÓN DE PAVIMENTO ASFÁLTICO		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
SEÑALIZACIÓN HORIZONTAL	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
INST. ELÉCTRICA DE BAJA TENSIÓN, ALUMBRADO, COMUNICACIÓN	50,00%	50,00%			
ADECUACIÓN NAVE, ALMACENES Y PDI.				50,00%	50,00%
INSTALACIÓN DE DEPURACIÓN DE AGUAS CON RECIRCULACIÓN				50,00%	50,00%
SUSTITUCIÓN LUMINARIAS EXTERIORES	50,00%	50,00%			
AMPLIACIÓN Nº CARGADORES ELÉCTRICOS				50,00%	50,00%
COMUNICACIONES Y SEGURIDAD	100,00%				
REPERCUSIÓN INTERNA DE ADECUACIÓN DE ACCESOS		100,00%			

Para el cálculo de las amortizaciones se han tenido en cuenta los tiempos de finalización y se ha supuesto que el valor residual de estas inversiones al término de la concesión es cero, por lo que la amortización anual se corresponde con el total de la inversión dividido a partes iguales por los años de la vida útil correspondiente.

7. GASTOS DE EXPLOTACIÓN

En concepto de gastos de explotación se han identificado los siguientes, diferenciando entre gastos fijos y gastos variables:

Gastos variables:

- Coste personal estibador para las operativas marítimas.

- Grúas que solicitan los usuarios para la carga/descarga de las mercancías sobre plataformas rodantes o camiones.
- Asistencias mecánicas. Personal contratado como apoyo en las operativas para la resolución de problemas mecánicos de la mercancía a embarcar/desembarcar.
- Servicios de profesionales independientes. Gastos de asesoría legal, laboral, riesgos laborales, medio ambiente, seguridad externa, control de accesos, certificaciones, auditorías, etc., necesarios para el desarrollo de la actividad.
- Reparaciones y conservación de maquinaria y vehículos. Gastos por la reparación de siniestros y el mantenimiento en la maquinaria y vehículos propios de la empresa.
- Compras de combustible para la maquinaria, vehículos y el servicio de repostaje de los vehículos en régimen de mercancías.
- Suministro de agua. Coste del suministro de agua que realiza la propia Autoridad Portuaria de Valencia.
- Suministro de electricidad. Coste del suministro de energía eléctrica realizado por la Autoridad Portuaria de Valencia.
- Comunicaciones. Gastos de teléfono, móviles y mensajeros, necesarios para llevar a cabo la actividad.
- Otros

Gastos fijos:

- Reparaciones y conservación. Gastos de mantenimientos en las instalaciones en general (extintores, instalaciones eléctricas, gasolinera, taller, etc.) y los gastos de mantenimiento de equipos informáticos, impresoras y software. En esta partida se incluyen los gastos de limpieza de las instalaciones, así como la recogida de basuras, residuos peligrosos o contaminantes por empresas autorizadas generados en las actividades de la empresa.
- Sueldos y salarios.
- IBI.
- Otros. Corresponden a:
 - o Compras de materiales de oficina.
 - o Gastos de pólizas de seguros, RC, vehículos, edificios.
 - o Servicios bancarios. Comisiones por servicios bancarios y avales.
 - o Gastos de representación.
 - o Cuotas de asociaciones.
 - o Otros gastos de diversa índole no recogidos en las partidas anteriores.

En el presente estudio los gastos de explotación han sido calculados a partir de los gastos reales actualizados según las previsiones de evolución del IPC.

7.1. PERSONAL

En 2024 el número medio de empleados ha sido de 86 y se prevé que se mantenga el número de trabajadores para el correcto desarrollo de las actividades.

7.2. CUENTA DE RESULTADOS

Adjuntamos proyección de la cuenta de resultados de la sociedad durante el período solicitada en concesión.

[illegible]

8. IMPORTANCIA DE LA CONCESIÓN PARA APV.

A la vista de lo expuesto en el presente documento, queremos resaltar la importancia que esta nueva concesión tendría para APV ya que:

- El proyecto presentado mejora el estado y la funcionalidad de las actuales instalaciones, en consecuencia, mejora el servicio que VTE presta a sus clientes, dando continuidad al proyecto inicial y consolidando al puerto de Sagunto como uno de los centros neurálgicos de tráfico rodado en España.

Con una misma concesión, se consolidan las dos actividades de tráfico rodado principales en el puerto de Sagunto y se abre la posibilidad para el desarrollo de uno nuevo, las autopistas ferroviarias:

a) Tráfico de vehículos nuevos.

Se consolida de esta forma un polo de atención a los tráficos de carga, tránsito y descarga de vehículos nuevos en el puerto de Sagunto, con la renovación de la infraestructura y la oferta de los servicios necesarios en el caso de la importación de vehículos para realizar todas las tareas normalmente solicitadas por las distintas marcas.

Con la actualización y modernización de la actual nave de PDI (Pre Delivery Inspection) se ofrecerá a los clientes este servicio así como la posibilidad de conectar la distribución de sus vehículos en todo el territorio nacional tanto peninsular como insular e incluso algunos destinos en Portugal.

Dentro de la misma terminal podremos embarcar/desembarcar vehículos con destino final islas Baleares, a través de los servicios de los propios buques del Grupo Grimaldi que escalan periódicamente en el puerto de Sagunto y en las islas Baleares y con buques de otras compañías para destinos en las islas Canarias.

Además de los accesos por carretera, también se ofrecerán los servicios de carga/descarga de vehículos sobre tren, colaborando con todas las marcas cuyas factorías están en territorio peninsular en el caso de la exportación marítima e incluso la disponibilidad para poder transportar vehículos en régimen de importación en esos mismos trenes si el cliente puede reunir los volúmenes necesarios para su distribución en el territorio peninsular.

b) Tráfico de autopistas del Mar.

Se consolida con este proyecto la apuesta realizada por el grupo Grimaldi

con el inicio del servicio en el puerto de Sagunto de la línea de Short Sea Shipping (Autopistas del Mar) el pasado año 2018.

Con el servicio marítimo previsto escalar en el marco de este proyecto, se prevé conectar los puertos de Sagunto, Salerno (Italia), Cagliari (Cerdeña, Italia), Palermo (Sicilia, Italia) y Palma de Mallorca de manera regular.

Con esta iniciativa, VTE y la APV contribuirán a ‘sacar’ de las carreteras españolas y europeas alrededor de aproximadamente 45.000 camiones al año.

c) Autopistas ferroviarias.

Además, con la construcción por parte de la APV de las vías del ferrocarril en los terrenos adyacentes a los solicitados para la realización de este proyecto, se facilita que a corto plazo de puedan desarrollar actividades de ‘Autopista Ferroviaria’, ya que se da el escenario idóneo de conjuntar en un mismo espacio físico la posibilidad de conectar la carga y descarga de camiones que van/llegan a/desde Italia a España en los buques de las líneas de SSS que escalaran en la nueva terminal con su carga/descarga sobre ferrocarril para su continuidad desde/hacia origen/destino final en la península ibérica.

- Se estima que el otorgamiento de la concesión habrá supuesto al final del plazo concesional 28.705.539,90 € para la Autoridad Portuaria de Valencia en concepto de Tasas de Ocupación y Actividad.

Además, el valor de construcción presentado asciende a 3.978.972,34 € de los cuales 2.111.265,82 € corresponden a obras civiles e instalaciones fijas que revertirán a la APV como un activo al final del periodo concesional.

ANEXOS

Presupuesto

Resumen

[illegible]

Age Group	Percentage
18-24	100%
25-34	95%
35-44	90%
45-54	85%
55-64	80%
65-74	75%
75-84	70%
85-94	65%
95-100	60%

[illegible]

TASA ACTIVIDAD

TOTAL ACTIVIDAD SAGUNTO

[illegible]