



# TERMINAL PACÍFICO SUR VALPARAÍSO S.A.

MEMORIA ANUAL 2007



## INDICE

1.	IDENTIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD.....	3
2.	PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD.....	4
3.	ADMINISTRACIÓN Y PERSONAL.....	5
4.	REMUNERACIONES.....	6
5.	ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA SOCIEDAD.....	7
6.	FACTORES DE RIESGO.....	15
7.	POLITICAS DE INVERSION Y FINANCIAMIENTO .....	15
8.	FILIALES Y COLIGADAS.....	15
9.	UTILIDAD DISTRIBUIBLE.....	15
10.	POLITICA DE DIVIDENDOS .....	16
11.	TRANSACCIONES DE ACCIONES .....	16
12.	HECHOS RELEVANTES O ESENCIALES .....	16
13.	SÍNTESIS DE COMENTARIOS Y PROPOSICIONES DE ACCIONISTAS .....	17
14.	INFORMES FINANCIEROS.....	17
15.	SUSCRIPCIÓN DE LA MEMORIA.....	94

## **1. IDENTIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD**

### **a) Identificación básica**

- Razón Social: Terminal Pacífico Sur Valparaíso S.A.
- Domicilio Legal: Antonio Varas N° 2, 3<sup>er</sup> piso, Valparaíso
- RUT: 96.908.870-3.
- Giro: Desarrollo, Mantenimiento y Explotación del frente de atraque N°1 del Puerto de Valparaíso, incluyendo el giro correspondiente a la prestación de servicios de muellaje y almacenamiento de carga.
- Tipo de entidad: Sociedad anónima cerrada, inscrita en el Registro de Valores con el N°712

### **b) Documentos Constitutivos**

Terminal Pacífico Sur Valparaíso S.A. fue constituida el 25 de octubre de 1999 ante el Notario Público de Santiago don Iván Torrealba Acevedo e inscrita en el Registro de Comercio a fojas 698, bajo el número 602 el 26 de octubre de 1999.

### **c) Dirección**

- Dirección : Antonio Varas N° 2, 3er piso, Valparaíso
- Teléfono : 56-32-2275800
- Fax : 56-32-2275813

## **2. PROPIEDAD Y CONTROL DE LA SOCIEDAD**

A continuación se informa acerca de los antecedentes relacionados con los accionistas y la propiedad de la sociedad:

### **a) Detalle de los accionistas**

El capital social de Terminal Pacífico Sur Valparaíso S.A. está conformado por 2.000 acciones de una misma serie sin valor nominal. La propiedad de la empresa se distribuye al 31 de diciembre del 2007 de la siguiente forma:

<b>Accionista</b>	<b>Acciones</b>	<b>Participación</b>
Inversiones Neltume Ltda.	1.818	95.9%
DEG – Deutsche Investitions- und Entwicklungsgesellschaft mbH	82	4.1%
<b>Total</b>	<b>2.000</b>	<b>100%</b>

### **b) Número de Accionistas con más del 10% de Participación.**

Los Accionistas, personas naturales o jurídicas que representan directamente o a través de otras personas naturales jurídicas el 10% o más del total de las acciones suscritas son:

<b><u>Nombre de los Accionistas</u></b>	<b><u>RUT</u></b>	<b><u>Acciones</u></b>	<b><u>Participación</u></b>
Inversiones Neltume Ltda.	76.237.330-0	1.918	95.9%

### **c) Controlador de la sociedad.**

El controlador de la sociedad es Inversiones Neltume Limitada, sociedad que a su vez es controlada por Ultramar Agencia Marítima Limitada; a su vez Ultramar Agencia Marítima Limitada es controlada por Inversiones Dos Volcanes Limitada C.P.A.; y esta última sociedad por la socia gestora de la misma, Inversiones Dos Volcanes Limitada.

Inversiones dos Volcanes Limitada no tiene controlador ni socios personas naturales.

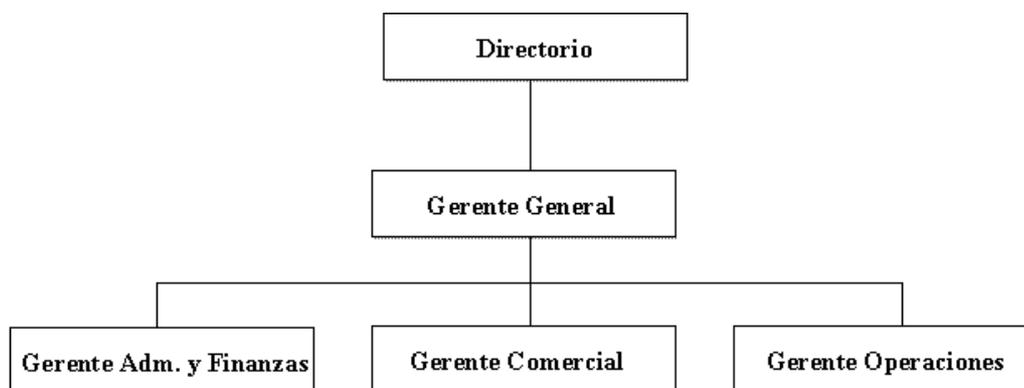
No hay acuerdo de actuación conjunta.

### **d) Cambios en la propiedad de la sociedad.**

Durante el ejercicio del 2007 Inversiones Neltume Limitada aumentó su participación a un 95.9% en la propiedad, luego de adquirir el 5% de la sociedad a Hamburger Hafen- Und Lagerhaus-Aktiengesellschaft-HHLA, equivalente a 100 acciones.

### 3. ADMINISTRACIÓN Y PERSONAL

#### a) Descripción de la Organización



#### b) Directorio y Principales Ejecutivos

Nombre	Rut	Profesión	Cargo
Richard von Appen Lahres	6.998.521-1	Ingeniero Comercial	Presidente del Directorio
Dag von Appen Burose	6.860.919-4	Ingeniero Comercial	Director
Alvaro Brunet Lachaise	7.166.439-2	Ingeniero Mecánico	Director
Alejandro Bärthold Kadelbach	6.043.760-2	Factor de Comercio	Director
Klaus Schmöcker	Extranjero	Ingeniero Comercial	Director
Wolf von Appen Behrmann	2.884.445-7	Factor de Comercio	Director Suplente
Sven von Appen Behrmann	2.677.838-7	Factor de Comercio	Director Suplente
Alfonso Rioja Rodríguez	6.164.026-6	Ingeniero Civil Mecánico	Director Suplente
Rolf Mengdehl Kulenkamff	7.533.089-8	Factor de Comercio	Director Suplente
Alvaro Calbacho Méndez	8.550.505-K	Ingeniero Comercial	Director Suplente
Roberto Zilleruelo Asmussen	7.015.697-0	Ingeniero Industrial	Gerente General
Jose Ignacio Bengoa Claussen	7.969.216-6	Ingeniero Industrial	Gerente Administración y Finanzas
Javier Anwandter Hammersley	9.161.178-3	Ingeniero en Armas	Gerente de Operaciones

#### c) Personal

Al 31 de Diciembre de 2007 el personal de Terminal Pacífico Sur Valparaíso S.A. estaba formado por:

Trabajadores:	236
Técnicos:	70
Ejecutivos:	19
<b>Total</b>	<b>325</b>

#### **4. REMUNERACIONES**

##### **a) Remuneración recibida por los directores.**

Durante el ejercicio del año 2007 no se pagaron remuneraciones al Directorio de la sociedad.

##### **b) Comité de Directores**

La sociedad no tiene Comité de Directores en razón a que es una sociedad anónima cerrada.

##### **c) Remuneración recibida por los gerentes y principales ejecutivos.**

La remuneración total percibida por los gerentes y principales ejecutivos de la sociedad durante los ejercicios 2007 y 2006 ascendió al equivalente de MUSD 852 y MUSD 578 respectivamente.

##### **d) Indemnizaciones por años de servicio a gerentes o principales ejecutivos.**

No hay indemnizaciones por años de servicio percibidas por gerentes o principales ejecutivos durante el ejercicio del año 2007.

## **5. ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA SOCIEDAD**

### **a) Información Histórica**

El 9 de diciembre de 1997 se promulgó la Ley N° 19.542, que permite la participación del sector privado en el desarrollo y explotación de los puertos estatales, mediante el régimen de concesiones.

El 13 de agosto de 1999, Empresa Portuaria Valparaíso y mediante licitación internacional, adjudicó la concesión del Frente de Atraque N° 1 de Valparaíso al consorcio formado por Inversiones Cosmos Ltda. y Hamburger Hafen-Und Lagerhaus-Aktiengesellschaft–HHLA.

Posteriormente, Inversiones Cosmos Ltda. y Hamburger Hafen-Und Lagerhaus-Aktiengesellschaft–HHLA constituyeron la empresa Terminal Pacífico Sur Valparaíso S.A. el 25 de octubre de 1999 para la explotación de la concesión que este consorcio se había adjudicado.

El 12 de noviembre de 1999, Empresa Portuaria Valparaíso firmó con Terminal Pacífico Sur Valparaíso S.A. el contrato de concesión para el desarrollo, mantención y explotación del Frente de Atraque N° 1 del puerto de Valparaíso. Dicha concesión es por un período de 20 años, pudiendo extenderse a 30 años en la medida que se desarrollen ciertas inversiones establecidas en el contrato de concesión.

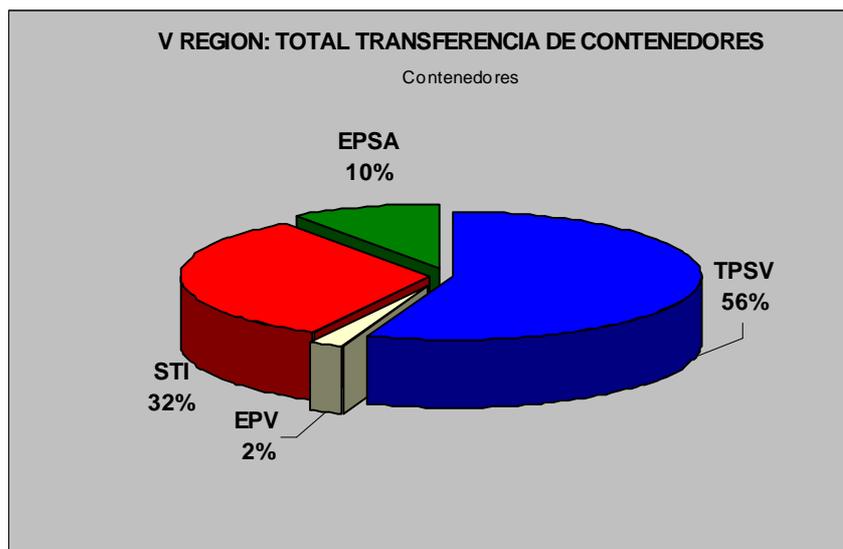
Finalmente el 1° de enero de 2000, la empresa inició sus actividades operacionales.

## b) Mercado y descripción general de la industria

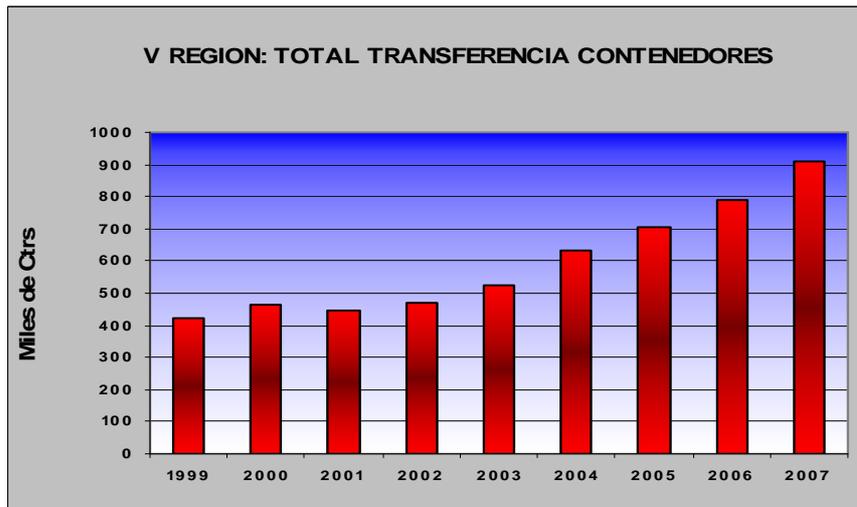
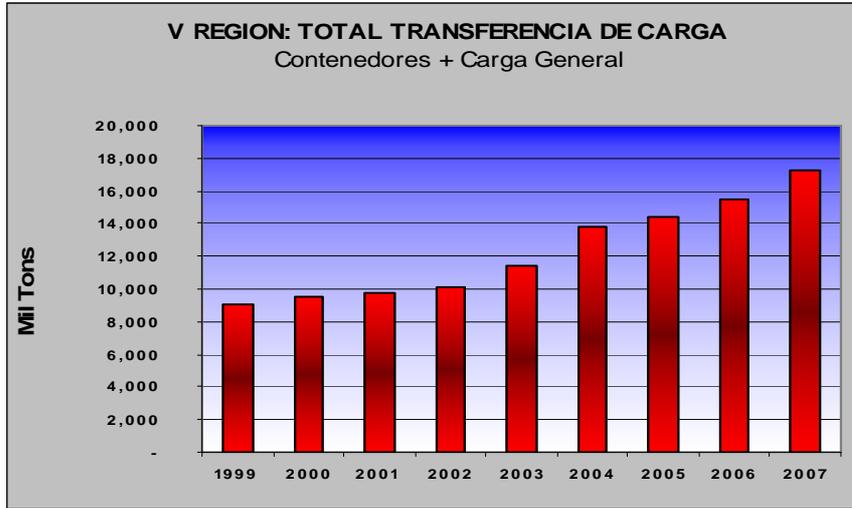
Los clientes de la empresa son principalmente las líneas navieras (como transportistas de la carga), los exportadores e importadores (como dueños de la carga) y los agentes de aduana (como intermediarios de los dueños de la carga).

Los competidores de la empresa son los otros terminales portuarios de la región que transfieren contenedores y en menor medida los que transfieren carga general. En este contexto el principal competidor de la empresa es San Antonio Terminal Internacional S.A.

El mercado de la transferencia de contenedores de la V Región, en el cual opera la sociedad, es para el año 2007 aproximadamente como sigue:



La evolución del mercado de la V Región desde el año 2000 en términos de transferencia de carga y excluyendo la carga a granel es la siguiente:

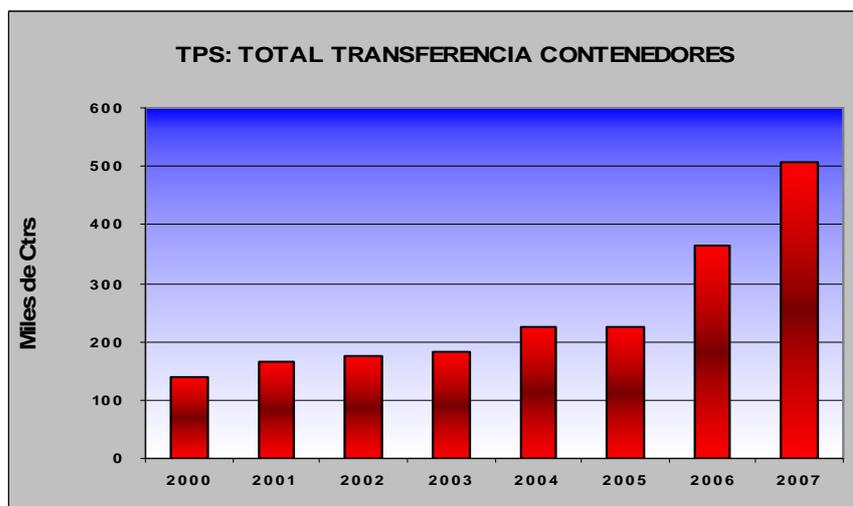
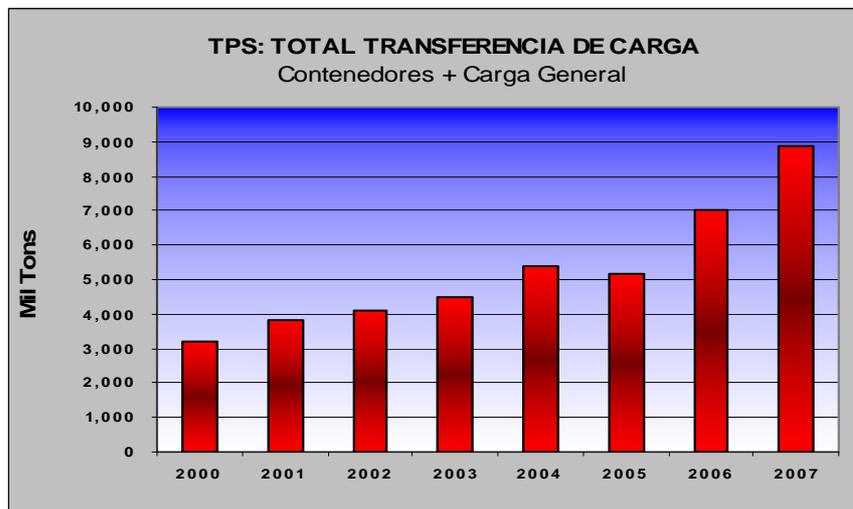


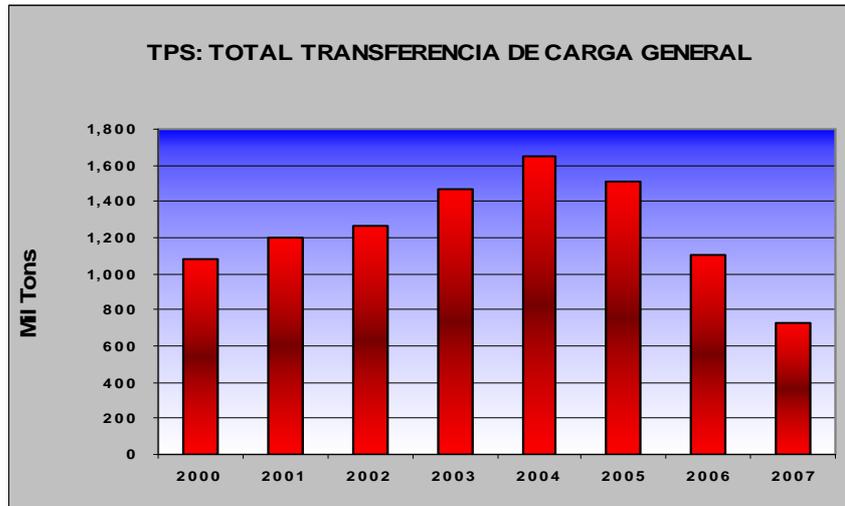
### c) Descripción de las Actividades y Negocios de la Sociedad

#### 1. Productos, negocios y actividades

Terminal Pacífico Sur Valparaíso S.A. desarrolla actividades indicadas en el Contrato de Concesión, esto es: desarrollo, mantención y explotación del Frente de Atraque N° 1 del Puerto de Valparaíso, lo que incluye principalmente las actividades de muellaje, estiba y desestiba, almacenamiento, consolidación y desconsolidación de carga, servicios de frío y otros menores.

La evolución de la transferencia de carga de la empresa durante sus años de operación es la siguiente:





## 2. Proveedores y clientes

Los principales proveedores de Terminal Pacífico Sur Valparaíso S.A. durante el 2007 son los siguientes:

- Agencia de Estiba y Desestiba Jorge Carle Ltda.
- Agencias Universales S.A.
- Marítima Valparaíso Chile S.A.
- Servicios Marítimos y Transportes Ltda.
- Sudamericana Agencias Aéreas y Marítimas S.A.

Los principales clientes de Terminal Pacífico Sur Valparaíso S.A. durante el 2007 son los siguientes:

- Compañía Chilena de Navegación Internacional (CCNI)
- Consorcio Eurosal
- Evergreen
- Hamburg Süd
- K Line - MOL
- Mediterranean Shipping Company (MSC)
- Nippon Yusen Kaisha (NYK)
- NYK Lauritzen Cool

## 3. Propiedades

No hay.

#### 4. Equipos

Los principales equipos utilizados por la empresa al 31 de diciembre de 2007 son los siguientes:

Tipo de equipo	Unidades	Propiedad
Grúa Pórtico	4	Propia
Grúa Móvil	1	Propia
Grúa Móvil	2	Arrendada
Grúa RTG	8	Propia
Grúa reachstacker/ toplifter	10	Propia
Grúa reachstacker/ toplifter	9	Arrendada
Tracto camión	18	Propio
Tracto camión	12	Arrendado
Chasis para Tracto camión	26	Propio
Chasis para Tracto camión	8	Arrendado
Grúa Horquilla	26	Propia
Grupo generador	9	Propio

#### 5. Seguros

La empresa mantiene vigente al 31 de diciembre de 2007 los siguientes seguros:

- Término contrato concesión por destrucción de frente de atraque
- Interrupción de negocios por daños en frente de atraque
- Responsabilidad civil de terceros
- Daños a equipos y otros activos fijos

#### 6. Contratos

Las características principales del contrato de concesión que explota la empresa son las siguientes:

- Plazo: 20 años, pudiendo extenderse por 10 años más, en la medida que el concesionario reconstruya los sitios 4 y 5 antes del año 19º de la concesión
- Bienes entregados en concesión:
  - Frente de Atraque N° 1, que incluye los sitios 1 al 5, con un frente total de 985 metros y un calado autorizado que va entre los 11,4 y 9,0 metros.
  - Área de respaldo adyacente al frente de atraque de 16 hectáreas pavimentadas,

- 1 bodega cubierta de 20.000 metros en 4 niveles.
- Pagos contemplados:
  - USD 100.6 millones, ya pagados.
  - Canon de arriendo anual de USD 4.6 millones para el año 2000, y en adelante una cantidad variable según la carga movilizada con un mínimo de USD 5.7 millones anuales. Este canon se paga por trimestre vencido.

Además y para garantizar el fiel cumplimiento del contrato de concesión, el concesionario debe entregar a la EPV una boleta de garantía por los pagos que deba efectuar los siguientes 12 meses.

El contrato de concesión impone al concesionario tarifas máximas a cobrar por servicios de muellaje y estiba-desestiba, medido como un índice que prorratea tales tarifas, así como productividades mínimas que se deben alcanzar en la atención de las naves. Este índice de tarifa máxima se ajustará anualmente por la variación del PPI de los EE.UU. del año anterior

El concesionario deberá ser una sociedad anónima inscrita en el registro de valores, esto es en la Superintendencia de Valores y Seguros, por lo que deberá regirse por las normas de las sociedades anónimas abiertas.

La compañía ha dado total cumplimiento a las condiciones establecidas en el contrato de concesión.

## 7. Marcas y Patentes

No hay.

## 8. Actividades financieras

La empresa maneja sus transacciones principalmente en pesos y dólares, mediante cuentas en bancos chilenos y americanos.

Las principales actividades financieras con instituciones financieras son recaudación de facturas, inversiones de corto plazo en fondos mutuos, depósitos a plazo, créditos de largo plazo, créditos de corto plazo, swap de tasas y forward de moneda extranjera y compra / venta de monedas.

El 15 de Diciembre de 2006 la sociedad reestructuró su crédito sindicado de largo plazo y aumenta la línea a USD 54 millones, manteniendo como acreedores en partes iguales a los bancos Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (BBVA) y CorpBanca.

Al 31 de Diciembre de 2007, la sociedad había desembolsado USD 54 millones con cargo a dicha línea de crédito.

**d) Investigación y desarrollo**

No hay.

## 6. FACTORES DE RIESGO

Los principales factores de riesgo que se visualizan para el desarrollo del negocio de la empresa son principalmente aquellos que pudieran afectar el comercio exterior chileno.

## 7. POLITICAS DE INVERSION Y FINANCIAMIENTO

### a) Inversiones

TPS realizó inversiones en el año 2007 por USD 12.3 millones, de los cuales USD 6.6 millones corresponden a pagos y anticipos por la compra de 6 grúas de patio RTG, USD 3.1 millones en proyectos de infraestructura, USD 1.4 millones corresponden a pagos por la compra de 2 grúas Gantry, USD 774 mil corresponden a pagos por la compra de 2 grúas Top Lifter y USD 461 mil en inversiones informáticas y otras inversiones menores.

### b) Financiamiento

El financiamiento para el año 2007 se basó en un desembolso por USD 17 millones en Diciembre 2007 del crédito sindicado de largo plazo. El resto del financiamiento se obtuvo del flujo operacional de la empresa.

## 8. FILIALES Y COLIGADAS

No existen filiales, empresas coligadas ni inversiones en otras empresas.

## 9. UTILIDAD DISTRIBUIBLE

Al 31 de Diciembre del 2007 la utilidad distribuible es la siguiente (en miles de USD):

	2007
Utilidad Acumulada Ejercicios anteriores	0
Utilidad del Ejercicio 2007	14.764
Dividendos repartidos	6.576
<b>Utilidad Distribuible</b>	<b>14.764</b>
Dividendo Distribuible / Utilidad Distribuible	45%

## **10. POLITICA DE DIVIDENDOS**

La política de dividendos de la sociedad es de distribuir un 30% de las utilidades líquidas, entre los accionistas como dividendos en dinero a prorrata de sus acciones, después de absorber las pérdidas que hubieren habido, y en la medida que se cumplan los indicadores financieros comprometidos en el crédito de largo plazo suscrito con los bancos nacionales, Corbanca y BBVA.

Las utilidades por acción repartidas los años 2006 y 2007 son USD 833,47 y USD 12.800,97 respectivamente. El año 2005 no hubo reparto de dividendos.

## **11. TRANSACCIONES DE ACCIONES**

A continuación se indican las transacciones efectuadas en los ejercicios 2007 y 2006 por los accionistas según el registro de accionistas de la sociedad.

Accionista	Nº Acciones			
	2007		2006	
	Compra	Venta	Compra	Venta
Inversiones Cosmos Ltda.	-	-	-	1.818
Inversiones Neltume Ltda.	100	-	1.818	-
Hamburger Hafen-Und Lagerhaus-Aktiengesellschaft-HHLA	-	100	-	-
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>1.818</b>	<b>1.818</b>

Durante el 2007, Inversiones Neltume compró a Hamburger Hafen-Und Lagerhaus-Aktiengesellschaft-HHLA la cantidad de 100 acciones de Terminal Pacífico Sur Valparaíso S.A. a un precio unitario de \$16.823.845,91 por acción, lo que implicó un valor total de transacción de \$1.682.384.591.

## **12. HECHOS RELEVANTES O ESENCIALES**

El 09 de Febrero 2007 se comunicó a la Superintendencia de Valores y Seguros la compra de 100 acciones, equivalentes al 5% del total del capital accionario de TPSV por parte de Inversiones Neltume Limitada a Hamburger Hafen-Und Lagerhaus-Aktiengesellschaft-HHLA.

De este modo, la sociedad Inversiones Neltume Limitada ha quedado en definitiva como titular de 1.918 acciones de la Sociedad, aumentando de un 90,9% a un 95,9% su participación en la propiedad de la compañía, motivo por el cual la transferencia objeto no implica un cambio en el control de la sociedad.

**13. SÍNTESIS DE COMENTARIOS Y PROPOSICIONES DE ACCIONISTAS**

No hay.

**14. INFORMES FINANCIEROS**

Se adjuntan estados financieros en dólares, con sus correspondientes informes de los auditores externos y análisis razonado.

## 15. SUSCRIPCIÓN DE LA MEMORIA

La presente memoria ha sido suscrita por los siguientes miembros del directorio de la sociedad:

<b>NOMBRE</b>	<b>CARGO</b>	<b>RUT</b>	<b>FIRMA</b>
Richard von Appen Lahres	Presidente	6.998.521-1	
Dag von Appen Burose	Director	6.860.919-4	
Alvaro Brunet Lachaise	Director	7.166.439-2	
Alejandro Bärthold Kadelbach	Director	6.043.760-2	
Roberto Zilleruelo Asmussen	Gerente General	7.015.697-0	