

**VALENCIA PLATAFORMA INTERMODAL Y LOGÍSTICA,
SA, S.M.E., M.P.**

**1. BALANCE ABREVIADO
EJERCICIO 2022**

VALENCIA PLATAFORMA INTERMODAL Y LOGISTICA, S.A, S.M.E., M.P..

BALANCE ABREVIADO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2022

(en euros)

Cuenta	ACTIVO	31/12/2022	31/12/2021	Notas Memoria	Cuenta	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2022	31/12/2021	Notas Memoria
	A) ACTIVO NO CORRIENTE	44.519.530,44	44.244.317,89			A) PATRIMONIO NETO	90.172.568,44	90.668.936,48	
	I. Inmovilizado intangible	844,44	1.181,24	5.1		A-1) Fondos propios	90.172.568,44	90.668.936,48	8
203, (280)	1. Patentes, licencias, marcas y similares	844,44	1.164,16			I. Capital	85.825.462,52	85.825.462,52	
206, (280)	2. Aplicaciones informáticas	-	17,08		100	1. Capital escriturado	85.825.462,52	85.825.462,52	
	II. Inmovilizado material	4.686,00	3.120,03	5.2	112, 113, 119	III. Reservas	4.843.473,96	4.877.055,46	
216, 217, (281)	1. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	4.686,00	3.120,03			VII. Resultado del ejercicio	-496.368,04	-33.581,50	
	III. Inversiones inmobiliarias	44.501.000,00	44.227.016,62	5.3		B) PASIVO NO CORRIENTE	40.958,58	43.547,71	
220, (292)	1. Terrenos	44.501.000,00	44.227.016,62			II. Deudas a largo plazo	40.958,58	43.547,71	7
	V. Inversiones financieras a largo plazo	13.000,00	13.000,00	6	171, 180	5. Otros pasivos financieros	40.958,58	43.547,71	
260	5. Otros activos financieros	13.000,00	13.000,00						
	B) ACTIVO CORRIENTE	45.769.569,24	46.552.360,52			C) PASIVO CORRIENTE	75.572,66	84.194,22	
	III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	41.809,12	91.167,42	6		II. Deudas a corto plazo	2.589,13	2.589,13	7
433	1. Clientes, empresas del grupo y asociadas	32.586,46	72.600,00		521	5. Otros pasivos financieros	2.589,13	2.589,13	
440	2. Deudores varios	-	2.483,70						
470	3. Hacienda Pública deudora	9.222,66	16.083,72	9	513	III. Deudas con empresas grupo y asociadas a corto plazo	849,35	3.707,00	7
	V. Inversiones financieras a corto plazo	40.096.280,19	-	6		IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	72.134,18	77.898,09	7
541	1. Otros activos financieros	40.096.280,19	-		410	1. Acreedores varios	36.715,42	41.644,95	
	VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.631.479,93	46.461.193,10		465, 466	2. Remuneraciones pendientes de pago	766,83	-	
570, 572	1. Tesorería	5.631.479,93	31.461.193,10		475, 476	4. Otras deudas con Administraciones Públicas	34.651,93	36.253,14	9
576	2. Otros activos líquidos equivalentes	-	15.000.000,00						
	TOTAL ACTIVO (A+B)	90.289.099,68	90.796.678,41			TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	90.289.099,68	90.796.678,41	

Las notas 1 a 12 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante del balance abreviado a 31 de diciembre de 2022

**VALENCIA PLATAFORMA INTERMODAL Y LOGÍSTICA,
S.A, S.M.E, M.P.**

**2. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA
EJERCICIO 2022**

VALENCIA PLATAFORMA INTERMODAL Y LOGISTICA, S.A., S.M.E., M.P.
Cuenta de Pérdidas y Ganancias abreviada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022
(en euros)

N° Cuenta		Notas Memoria	(Debe) Haber	
			31/12/2022	31/12/2021
	1. Importe neto de la cifra de negocios	10.1	215.792,88	180.000,00
705	a) Prestaciones de servicios		215.792,88	180.000,00
	5. Otros ingresos de explotación	10.1	2.619,63	1.839,80
740	a) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado		2.619,63	1.839,80
	6. Gastos de personal	10.2	(529.588,57)	(526.334,03)
(640)	a) Sueldos, salarios y asimilados		(410.275,92)	(409.915,60)
(642)	b) Seguridad Social a cargo de la empresa		(104.167,45)	(109.981,62)
(649)	c) Otras cargas sociales		(15.145,20)	(6.436,81)
	7. Otros gastos de explotación	10.2	(440.370,62)	(399.943,76)
(62)	a) Servicios exteriores		(314.789,70)	(274.942,98)
(63)	b) Tributos		(125.580,92)	(125.000,78)
(68)	8. Amortizaciones del inmovilizado	5,1 y 5,2	(2.308,39)	(2.185,04)
	11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		273.983,38	697.881,05
792	a) Reversión del deterioro de las inversiones inmobiliarias	5,3	273.983,38	697.881,05
	12. Otros resultados		(1.195,43)	1.160,48
(678), 778	a) Otros resultados	10,1 y 10,2	(1.195,43)	1.160,48
	A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(481.067,12)	(47.581,50)
	13. Ingresos financieros	10.1	24.585,87	14.000,00
769	a) De valores negociables y otros instrumentos financieros		24.585,87	14.000,00
	15. Gastos financieros		(39.886,79)	-
(669)	a) Otros gastos financieros		(39.886,79)	-
	B) RESULTADO FINANCIERO		(15.300,92)	14.000,00
	C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)		(496.368,04)	(33.581,50)
630	18. Impuesto sobre beneficios	9		
	D) RESULTADO DEL EJERCICIO		(496.368,04)	(33.581,50)

Las notas 1 a 12 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias abreviada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

**VALENCIA PLATAFORMA INTERMODAL Y LOGÍSTICA, SA,
S.M.E, M.P.**

**3. ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL
PATRIMONIO NETO
EJERCICIO 2022**

VALENCIA PLATAFORMA INTERMODAL Y LOGISTICA, S.A., S.M.E., M.P.
ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(en euros)

A) ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Notas	2022	2021
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	(496.368,04)	(33.581,50)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(496.368,04)	(33.581,50)

A) ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital escriturado	Reservas	Resultado del ejercicio	TOTAL
A. SALDO, FINAL DEL AÑO 2020	85.825.462,52	6.142.944,61	(1.265.889,15)	90.702.517,98
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2021	85.825.462,52	6.142.944,61	(1.265.889,15)	90.702.517,98
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(33.581,50)	(33.581,50)
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	(1.265.889,15)	1.265.889,15	-
C. SALDO, FINAL DEL AÑO 2021	85.825.462,52	4.877.055,46	(33.581,50)	90.668.936,48
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2022	85.825.462,52	4.877.055,46	(33.581,50)	90.668.936,48
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(496.368,04)	(496.368,04)
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	(33.581,50)	33.581,50	-
E) SALDO, FINAL DEL AÑO 2022	85.825.462,52	4.843.473,96	(496.368,04)	90.172.568,44

Las notas 1 a 12 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante del Estado abreviado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

VALENCIA PLATAFORMA INTERMODAL Y LOGÍSTICA, S.A, S.M.E, M.P.

4. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO EJERCICIO 2022

VALENCIA PLATAFORMA INTERMODAL Y LOGISTICA, S.A., S.M.E., M.P.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(en euros)

	Notas	2022	2021
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	3	(496.368,04)	(33.581,50)
2. Ajustes del resultado		(256.374,07)	(709.696,01)
a) Amortización del inmovilizado	5.1 y 5.2	2.308,39	2.185,04
b) Correcciones valorativas por deterioro	5.3	(273.983,38)	(697.881,05)
g) Ingresos financieros		(24.585,87)	(14.000,00)
d) Gastos financieros		39.886,79	-
3. Cambios en el capital corriente		38.474,73	(47.560,12)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar		46.874,60	(52.383,72)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar		(5.763,91)	4.407,48
e) Otros pasivos corrientes		(2.857,65)	416,12
f) Otros activos y pasivos no corrientes		221,69	-
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(15.300,92)	14.000,00
a) Pagos de intereses		(39.886,79)	-
c) Cobros de intereses		24.585,87	14.000,00
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones		(40.100.039,44)	(1.275,09)
c) Inmovilizado material	5.2	(3.759,25)	(1.275,09)
e) Otros activos financieros	6	(40.096.280,19)	-
7. Cobros por desinversiones		-	25.002.483,71
e) Otros activos financieros	6	-	25.002.483,71
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(105,43)	(901,65)
a) Emisión		2.483,70	1.687,48
4. Otras deudas		2.483,70	1.687,48
b) Devolución y amortización de		(2.589,13)	(2.589,13)
4. Otras deudas	7.1	(2.589,13)	(2.589,13)
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES			
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		46.461.193,10	22.237.723,76
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		5.631.479,93	46.461.193,10

Las notas 1 a 12 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante del Estado de Flujos de Efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

Grant Thornton
Avda. Aragón, 30 13º A
(Edificio Europa)
46021 VALENCIA
T +34 96 337 23 75
F +34 96 337 15 19
valencia@es.gt.com
www.grantthornton.es

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de VALENCIA PLATAFORMA INTERMODAL Y LOGÍSTICA, S.A., S.M.E., M.P. por encargo de los administradores

Opinión con salvedades

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de VALENCIA INTERMODAL Y LOGÍSTICA, S.A., S.M.E., M.P. (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de la cuestión descrita en la sección Fundamento de la opinión salvedades de nuestro informe, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria abreviada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión con salvedades

Tal y como se indica en la Nota 2.3 de la memoria abreviada adjunta, la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, mediante las Sentencias n.º 216, de 31 de marzo de 2022, y n.º 466, de 6 de julio de 2022, ha declarado nula la resolución de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio de 17 de diciembre de 2018 que aprobaba definitivamente el Plan Especial de la Zona de Actividades Logísticas del Puerto de Valencia. Con fecha 28 de noviembre de 2022, el Tribunal Supremo admitió el recurso de casación presentado ante la Sentencia de 31 de marzo de 2022, en consecuencia, el 25 de enero de 2023 la Sociedad ha interpuesto el correspondiente recurso de casación y el 26 de enero de 2023 lo ha efectuado la Generalitat Valenciana. Respecto a la Sentencia de 6 de julio de 2022, se han presentado sendos recursos de casación por parte de la Sociedad, el 26 de septiembre de 2022, y la Generalitat Valenciana, el 22 de septiembre de 2022, basados en los mismos motivos de interés casacional concurrentes para la Sentencia de 31 de marzo de 2022, recursos que han sido admitidos a trámite por el Tribunal Supremo en su Auto de 1 de marzo de 2023.

La Sociedad tiene registradas inversiones inmobiliarias correspondientes a los terrenos afectos a la Zona de Actividades Logísticas del Puerto de Valencia cuyo valor neto contable asciende a 44.501 miles de euros al 31 de diciembre de 2022, cuyos antecedentes y características urbanísticas figuran en la Nota 2.7 de la memoria abreviada adjunta, para cuya valoración, los Administradores de la Sociedad han considerado el certificado de tasación emitido por experto independiente de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la Orden Ministerial ECO 805/2003, de 27 de marzo. El citado certificado de tasación incorpora la consideración relativa a la admisión a trámite del recurso de casación 5113/2022 ante el Tribunal Supremo, manifestando que, en el caso de que dicho recurso no prospere y el Plan Especial se declare nulo, la valoración deberá revisarse. En estas circunstancias, en tanto que el Tribunal Supremo no resuelva los recursos de casación interpuestos, no podemos obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada sobre el importe recuperable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2022.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión con salvedades.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Además de la cuestión descrita en la sección Fundamento de la opinión con salvedades, hemos determinado que no existen otros riesgos más significativos en la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención respecto de lo señalado en la nota 2.7 de la memoria abreviada adjunta en la que se indica que el Ayuntamiento de Valencia ha recibido las obras ejecutadas correspondientes al proyecto refundido de "Medidas correctoras para la recepción municipal de la zona de actividades logísticas (ZAL) del Puerto de Valencia", tal como consta en el acta de recepción de obras de 13 de julio de 2022. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otra información: Propuesta de aplicación del resultado

La otra información comprende exclusivamente la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales abreviadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales abreviadas no cubre la propuesta de aplicación del resultado. Nuestra responsabilidad sobre la misma, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre su concordancia con las cuentas anuales abreviadas, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, no tenemos nada que informar respecto a la propuesta de aplicación del resultado.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de cuentas anuales abreviadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales abreviadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales abreviadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales abreviadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Grant Thornton, S.L.P. Sociedad Unipersonal

ROAC nº S0231



Fernando Baroja Toquero

ROAC n.º 1.883

12 de junio de 2023



GRANT THORNTON, S.L.P.

2023 Núm. 30/23/02265

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

.....
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....