

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

**1. BALANCE ABREVIADO
EJERCICIO 2023**

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

BALANCE ABREVIADO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2023

(en euros)

Cuenta	ACTIVO	31/12/2023	31/12/2022	Notas Memoria	Cuenta	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2023	31/12/2022	Notas Memoria
	A) ACTIVO NO CORRIENTE	46.717.469,04	44.519.530,44			A) PATRIMONIO NETO	93.267.491,38	90.172.568,44	
	I. Inmovilizado intangible	524,72	844,44	<i>5.1</i>		A-1) Fondos propios	93.267.491,38	90.172.568,44	<i>8</i>
203, (280)	1. Patentes, licencias, marcas y similares	524,72	844,44			I. Capital	85.825.462,52	85.825.462,52	
206, (280)	2. Aplicaciones informáticas				100	1. Capital escriturado	85.825.462,52	85.825.462,52	
	II. Inmovilizado material	4.323,96	4.686,00	<i>5.2</i>	112, 113, 119	III. Reservas	4.347.105,92	4.843.473,96	
216, 217, (281)	1. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	4.323,96	4.686,00			VII. Resultado del ejercicio	3.094.922,94	-496.368,04	<i>3</i>
	III. Inversiones inmobiliarias	46.712.620,36	44.501.000,00	<i>5.3</i>					
220, (292)	1. Terrenos	46.712.620,36	44.501.000,00			B) PASIVO NO CORRIENTE	38.369,45	40.958,58	
	V. Inversiones financieras a largo plazo	-	13.000,00	<i>6</i>	171, 180	II. Deudas a largo plazo	38.369,45	40.958,58	<i>7</i>
260	5. Otros activos financieros	-	13.000,00			5. Otros pasivos financieros	38.369,45	40.958,58	
	B) ACTIVO CORRIENTE	46.663.307,99	45.769.569,24			C) PASIVO CORRIENTE	74.916,20	75.572,66	
	III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	302.904,74	41.809,12	<i>6</i>		II. Deudas a corto plazo	2.589,13	2.589,13	<i>7</i>
433	1. Clientes, empresas del grupo y asociadas	260.634,00	32.586,46		521	5. Otros pasivos financieros	2.589,13	2.589,13	
440	2. Deudores varios					III. Deudas con empresas grupo y asociadas a corto plazo	120,08	849,35	<i>7</i>
470	3. Hacienda Pública deudora	42.270,74	9.222,66	<i>9</i>	513	IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	72.206,99	72.134,18	<i>7</i>
	V. Inversiones financieras a corto plazo	-	40.096.280,19	<i>6</i>	410	1. Acreedores varios	22.397,60	36.715,42	
541	1. Otros activos financieros	-	40.096.280,19		465, 466	2. Remuneraciones pendientes de pago	-	766,83	
	VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	46.360.403,25	5.631.479,93		475, 476	4. Otras deudas con Administraciones Públicas	49.809,39	34.651,93	<i>9</i>
570, 572	1. Tesorería	46.360.403,25	5.631.479,93						
576	2. Otros activos líquidos equivalentes								
	TOTAL ACTIVO (A+B)	93.380.777,03	90.289.099,68			TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	93.380.777,03	90.289.099,68	

Las notas 1 a 12 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante del balance abreviado a 31 de diciembre de 2023

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

2. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA
EJERCICIO 2023

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 2023
(en euros)

N° Cuentas		Notas Memoria	(Debe) Haber	
			31/12/2023	31/12/2022
705	1. Importe neto de la cifra de negocios	<i>10.1</i>	615.400,00	215.792,88
	a) Prestaciones de servicios		615.400,00	215.792,88
740	5. Otros ingresos de explotación	<i>10.1</i>	2.786,68	2.619,63
	a) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado		2.786,68	2.619,63
(640)	6. Gastos de personal	<i>10.2</i>	(462.236,99)	(529.588,57)
(642)	a) Sueldos, salarios y asimilados		(389.391,52)	(410.275,92)
(649)	b) Seguridad Social a cargo de la empresa		(68.816,01)	(104.167,45)
	c) Otras cargas sociales		(4.029,46)	(15.145,20)
(62)	7. Otros gastos de explotación	<i>10.2</i>	(456.475,07)	(440.370,62)
(63)	a) Servicios exteriores		(330.430,03)	(314.789,70)
	b) Tributos		(126.045,04)	(125.580,92)
(68)	8. Amortizaciones del inmovilizado	<i>5.1 y 5.2</i>	(2.646,13)	(2.308,39)
792	11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		2.211.620,36	273.983,38
	a) Reversión del deterioro de las inversiones inmobiliarias	<i>5.3</i>	2.211.620,36	273.983,38
(678), 778	12. Otros resultados		6.868,42	(1.195,43)
	a) Otros resultados	<i>10.1 y 10.2</i>	6.868,42	(1.195,43)
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN			1.915.317,27	(481.067,12)
769	13. Ingresos financieros	<i>10.1</i>	1.179.605,67	24.585,87
	a) De valores negociables y otros instrumentos financieros		1.179.605,67	24.585,87
(669)	15. Gastos financieros		-	(39.886,79)
	a) Otros gastos financieros		-	(39.886,79)
B) RESULTADO FINANCIERO			1.179.605,67	(15.300,92)
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)			3.094.922,94	(496.368,04)
630	18. Impuesto sobre beneficios	<i>9</i>		
D) RESULTADO DEL EJERCICIO			3.094.922,94	(496.368,04)

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 2023

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

**3. ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL
PATRIMONIO NETO
EJERCICIO 2023**

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 2023
(en euros)

A) ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Notas	2023	2022
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	3.094.922,94	(496.368,04)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		3.094.922,94	(496.368,04)

A) ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital escriturado	Reservas	Resultado del ejercicio	TOTAL
A. SALDO, FINAL DEL AÑO 2021	85.825.462,52	4.877.055,46	(33.581,50)	90.668.936,48
B. 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	-
C. SALDO, FINAL DEL AÑO 2022	85.825.462,52	4.843.473,96	(496.368,04)	90.172.568,44
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2023	85.825.462,52	4.843.473,96	(496.368,04)	90.172.568,44
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	3.094.922,94	3.094.922,94
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	(496.368,04)	496.368,04	-
E) SALDO, FINAL DEL AÑO 2023	85.825.462,52	4.347.105,92	3.094.922,94	93.267.491,38

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 2023

4. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
EJERCICIO 2023

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 2023
(en euros)

	Notas	2023	2022
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		623.889,55	(729.568,30)
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	3	3.094.922,94	(496.368,04)
2. Ajustes del resultado		(3.388.886,98)	(256.374,07)
a) Amortización del inmovilizado	5.1 y 5.2	2.646,13	2.308,39
b) Correcciones valorativas por deterioro	5.3	(2.211.620,36)	(273.983,38)
g) Ingresos financieros		(1.179.605,67)	(24.585,87)
d) Gastos financieros		-	39.886,79
k) Otros ingresos y gastos	5.2	(307,08)	-
3. Cambios en el capital corriente		(261.752,08)	38.474,73
b) Deudores y otras cuentas a cobrar		(261.095,62)	46.874,60
d) Acreedores y otras cuentas a pagar		(656,46)	(5.763,91)
e) Otros pasivos corrientes		-	(2.857,65)
f) Otros activos y pasivos no corrientes		-	221,69
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		1.179.605,67	(15.300,92)
a) Pagos de intereses		-	(39.886,79)
c) Cobros de intereses		1.179.605,67	24.585,87
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		40.107.622,90	(40.100.039,44)
6. Pagos por inversiones		(1.657,29)	(40.100.039,44)
c) Inmovilizado material	5.2	(1.657,29)	(3.759,25)
e) Otros activos financieros	6	-	(40.096.280,19)
7. Cobros por desinversiones		40.109.280,19	-
e) Otros activos financieros	6	40.096.280,19	-
g) Otros activos		13.000,00	-
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(2.589,13)	(105,43)
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(2.589,13)	(105,43)
a) Emisión		-	2.483,70
4. Otras deudas		-	2.483,70
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		40.728.923,32	(40.829.713,17)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		5.631.479,93	46.461.193,10
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		46.360.403,25	5.631.479,93

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 2023

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

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 2023, 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, 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 2023, 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

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.

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.

Valoración de las inversiones inmobiliarias

La Sociedad cuenta al 31 de diciembre de 2023 con unas inversiones inmobiliarias cuyo valor neto contable asciende a 46.713 miles de euros. Los antecedentes y características urbanísticas correspondientes a los mencionados activos figuran en la Nota 2.7 de la memoria abreviada del ejercicio 2023 adjunta, figurando en la Nota 2.3 su situación jurídica actual y la valoración efectuada por los administradores de la Sociedad respecto a la misma.

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que dichas inversiones inmobiliarias pudieran estar deterioradas, efectuando en su caso la oportuna corrección valorativa. Hemos considerado que este es un aspecto relevante de nuestra auditoría por el riesgo de incorrección en la valoración de las inversiones inmobiliarias dada la relevancia del importe de las mismas al cierre del ejercicio.

Nuestros procedimientos de auditoría han consistido en evaluar los procedimientos y controles implantados por la Dirección de la Sociedad para la valoración de las inversiones inmobiliarias, que incluye su evaluación sobre la situación urbanística y jurídica en la que se encuentran los terrenos. Adicionalmente, hemos obtenido los informes de valoración de las inversiones inmobiliarias realizados por los expertos contratados por la Sociedad, comprobando su competencia, capacidad e independencia, y la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos. Por último, hemos verificado que la memoria abreviada del ejercicio 2023 adjunta incluye los desgloses de información requeridos por la normativa contable aplicable.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 2.3 de la memoria abreviada adjunta, donde se indica que con fecha 12 de marzo de 2024, la Sala de lo Contencioso Administrativo (Sección Quinta) del Tribunal Supremo, en su Sentencia n.º 441/2024, ha estimado los recursos de casación interpuestos por la Sociedad y por la Generalitat Valenciana contra la Sentencia de 31 de marzo de 2022 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo (Sección Primera) del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, desestimando el recurso contencioso-administrativo n.º 41/2019 interpuesto por la Asociación de Vecinos de la Punta Unificadora, frente a la resolución, de 17 de diciembre de 2018, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio de la Generalitat Valenciana que dispuso aprobar definitivamente el Plan Especial de la Zona de Actividades Logísticas del Puerto de Valencia. Del mismo modo, y en relación con la Sentencia de 6 de julio de 2022 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo (Sección Primera) del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana contra la que también se interpuso recurso de casación, llamamos la atención respecto de lo señalado en la citada Nota de la memoria abreviada adjunta, donde se indica que los Administradores de la Sociedad, dado que la reciente Sentencia n.º 441/2024 del Tribunal Supremo genera jurisprudencia en relación al asunto juzgado a favor de la Sociedad, estiman obtener respecto a este recurso de casación, sentencia favorable a la Sociedad y en los mismos términos. 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 2023, 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 n° S0231



Fernando Baroja Toquero

ROAC n.º 1.883

12 de junio de 2024