

Informe de Gestión de Ciudad Residencial Universitaria S.A. (CRUSA) Año 2016

Alcalá de Henares, junio 2017

Índice

1. CRUSA: misión y funcionamiento
2. Situación de CRUSA y su evolución
3. Principales riesgos e incertidumbres
4. Hechos posteriores al cierre del ejercicio
5. Posible evolución del ejercicio

1. CRUSA: misión y funcionamiento

Crusa

Ciudad Residencial Universitaria S.A. (CRUSA) es una Sociedad Mercantil sociedad anónima, cuyo capital social ha sido íntegramente suscrito por el socio único fundador, la Universidad de Alcalá.

Su objeto social es servir de apoyo instrumental a la Universidad de Alcalá para facilitar el alojamiento a los estudiantes internacionales y nacionales que deseen vivir en el campus universitario.

Crusa

La Ciudad Residencia Universitaria consta de más de 140 viviendas con habitaciones individuales y dobles, completamente amuebladas, con cocina equipada y sala de estar.

Está perfectamente comunicada con Madrid (autobús y tren) y el centro de Alcalá de Henares.

Campus Village, situado en el Campus Científico Tecnológico de la Universidad de Alcalá, satisface plenamente las necesidades de los estudiantes: comodidad, servicios, comercios e instalaciones deportivas y de ocio.

CRUSA dispone de 3 centros:

- Campus Villeage – Residencias de estudiantes
- San Ildelfonso – Alojamiento de corta estancia para profesores y congresos (habitaciones individuales y dobles con baño privado) – (en el 2º patio del Rectorado)
- Porta Coeli (Sigüenza) Hospedería con habitaciones individuales y dobles con baño privado y abierto a todo el público

CRUSA gestiona también:

- El centro comercial de Campus Villeage
- Las casa del Doncel en Sigüenza
- Palacio Ducal de Pastrana

Campus Villeage: Tipos de Alojamiento

En vivienda grande de 6 dormitorios:

Habitación doble (comparte baño)

Habitación individual con baño compartido

Habitación individual con baño privado

En vivienda de 2 dormitorios

Habitación doble (comparte baño)

Habitación individual con baño compartido

En vivienda de 3 dormitorios

Habitación individual con baño compartido

En vivienda de 3 dormitorios especial (situadas al final de las líneas 12, 13, 14 y 15, solo hay 4 viviendas de este tipo).

Habitación doble (comparte baño)

Habitación individual con baño compartido

Habitación individual con baño privado

Casa de 2 habitaciones

Casa de 3 habitaciones

Servicios que se ofrecen

- Alojamiento
- Manutención
- Actividades culturales

2. Situación de CRUSA y su evolución

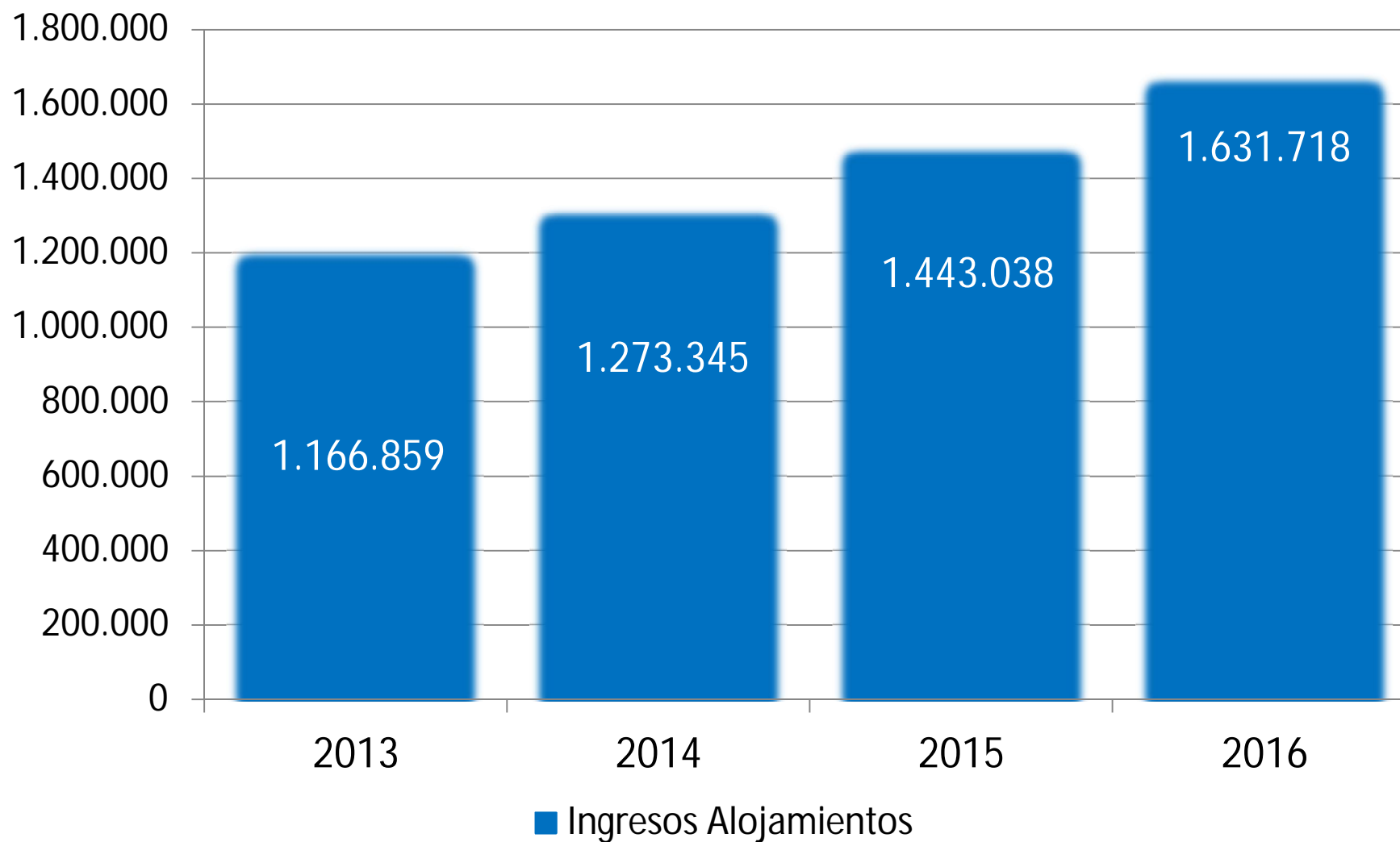
Situación de Crusa

Las cuentas anuales auditadas del 2016 marcan una tendencia creciente y que empieza a dar una cierta estabilidad a la empresa.

- Tiene un beneficio creciente
- Las reservas legales están ya cubiertas
- Tiene reservas voluntarias
- Grado de endeudamiento alto debido a las inversiones que está realizando

A continuación se presenta la evolución de algunas magnitudes y ratios.

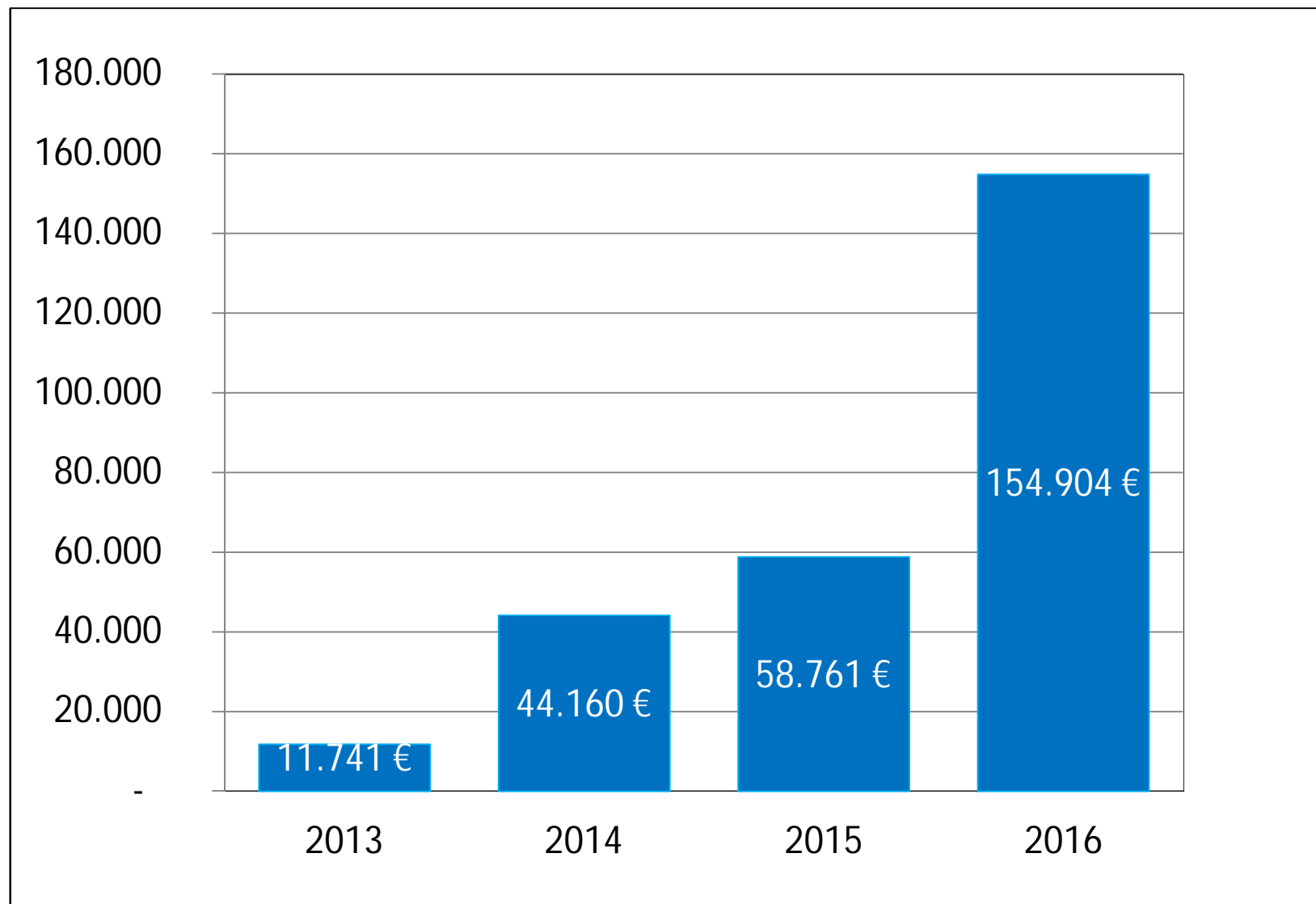
INGRESOS POR ALOJAMIENTO



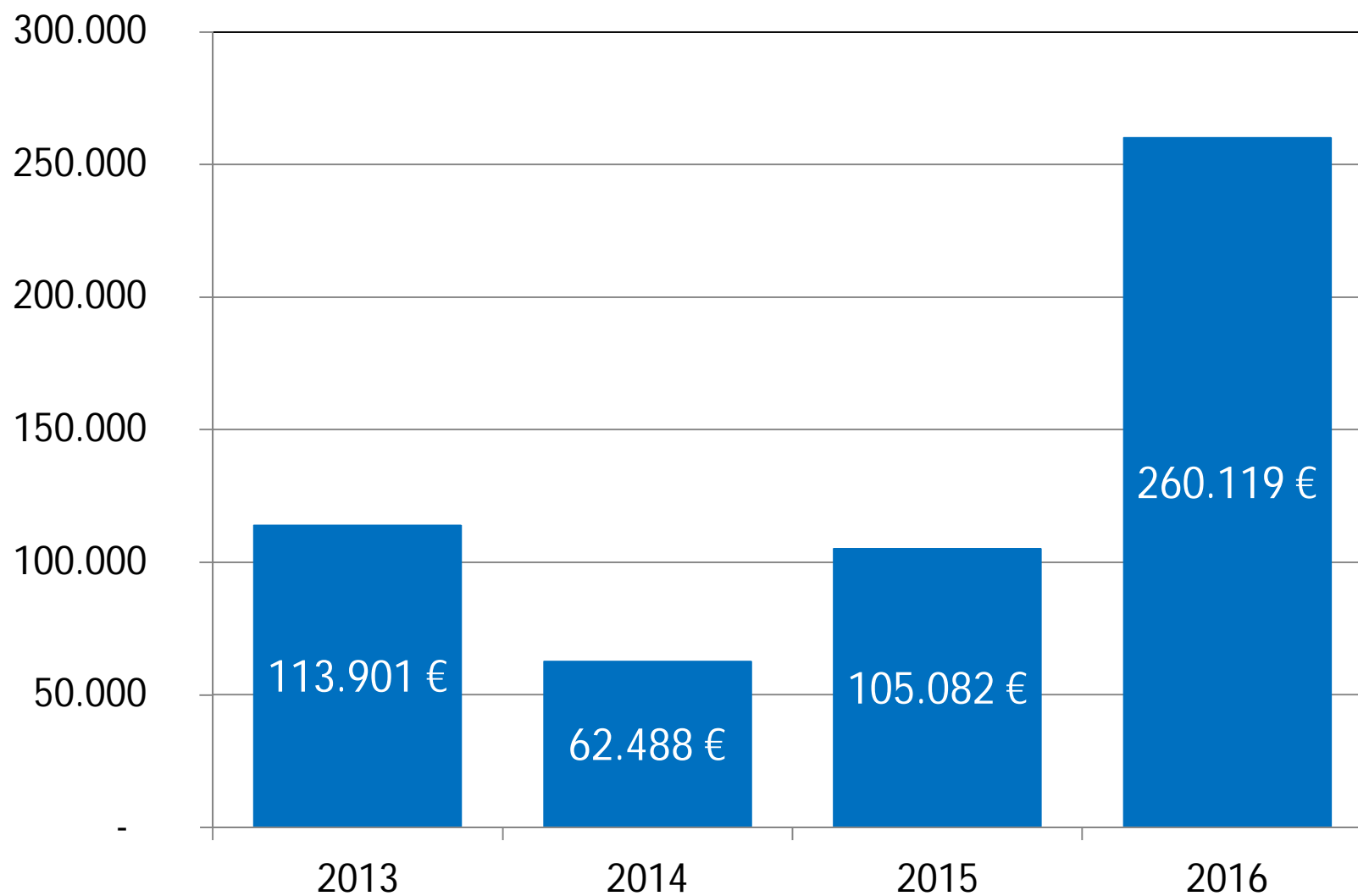
PERSONAL

	2013	2014	2015	2016
Directivos	0	0	0	0
Técnicos	1	1	1	0,9
Administrativos	3,58	3,58	3,58	3,45
Conserjes	11,25	8,75	8,75	8,75
Operarios	0	0	0	0
Limpiadoras	4,08	4,08	4,08	4,08

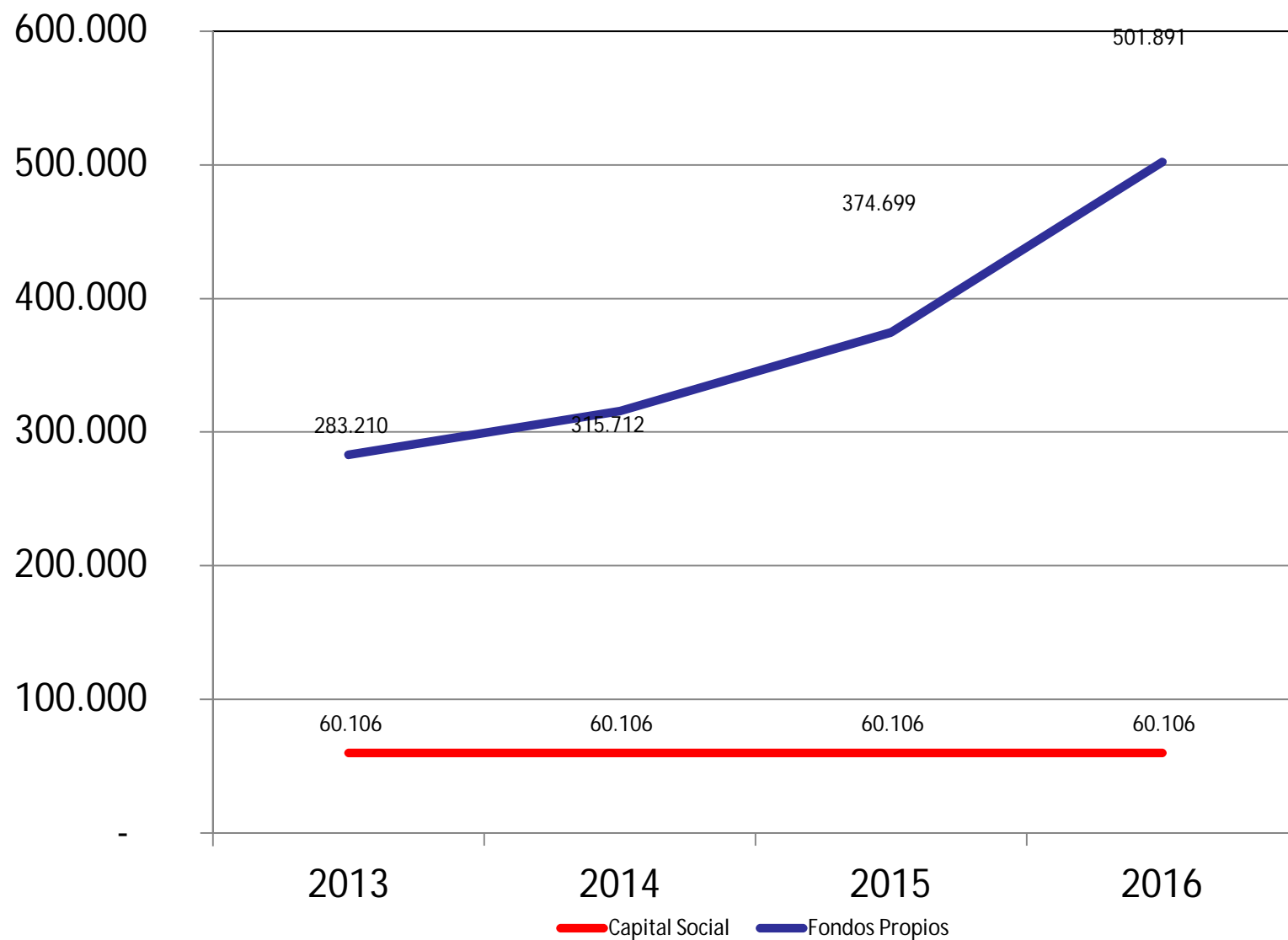
BENEFICIO NETO



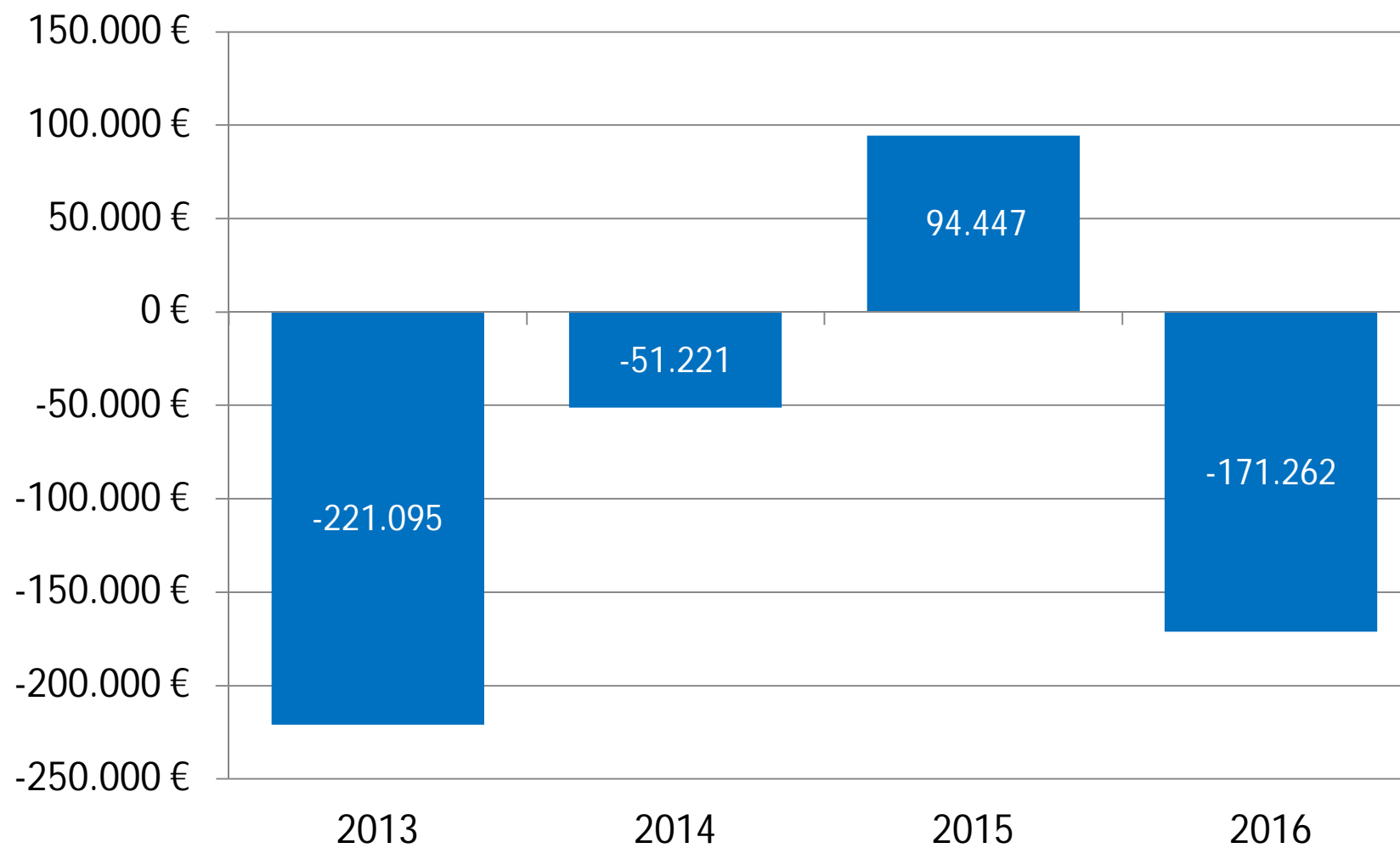
TESORERÍA



CAPITAL



FONDO DE MANIOBRA



Ratios financieros

Ratios	2016	2015	Explicación	Fórmula
Liquidez	0,83	1,13	Capacidad para hacer frente a las obligaciones a corto plazo basándose en la realización del activo circulante	Activo circulante/pasivo circulante
Tesorería (acid test)	0,83	1,13	Capacidad para atender las obligaciones de pago a corto sin realizar existencias	Activo circulante - inventario/pasivo circulante
Autonomía	31%	30%	Autonomía financiera que indica nivel de autofinanciación	Recursos propios/activo total
Endeudamiento	2,27	2,30	Relación entre financiación propia y ajena	Pasivo exigible/recursos propios
Fondo de maniobra	-171.262,42	94.447,00	Capacidad para hacer frente a las deudas a corto plazo	Activo circulante-Pasivo circulante

Ratios de rentabilidad

Ratios	2016	2015	Explicación	Fórmula
Rentabilidad económica (ROA)	9%	5%	rentabilidad económica de los recursos empleados en la empresa	$(\text{Resultado neto} \times 100) / \text{Total activo}$
Rentabilidad financiera (ROE)	30,9%	15,7%	rentabilidad de los recursos propios invertidos en la empresa	$\text{Resultado neto} \times 100 / \text{Patrimonio Neto}$
EBIT	12,2%	5,5%	rentabilidad financiera de todos los recursos empleados en la empresa	$\text{EBIT} \times 100 / \text{Ventas}$
Exploración (margen neto)	8,84%	3,69%	Mide la tasa de beneficio de la empresa	$\text{Resultado neto} \times 100 / \text{Ventas}$

Consejo de Administración

Los miembros del Consejo de Administración al 31 de diciembre de 2016 son ocho hombres y una mujer.

No se han devengado sueldos, dietas y remuneraciones en el curso del ejercicio por los miembros del órgano de administración. Asimismo, no existen importes de anticipos, ni créditos concedidos al conjunto de miembros del órgano de administración ni existe remuneración al personal de alta dirección al carecer del mismo.

De conformidad con lo establecido en el artículo 230 de la Ley de Sociedades de Capital, ningún miembro del Consejo de Administración de la sociedad participa ni directa ni indirectamente en otras sociedades con el mismo o análogo género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad.

3. Principales riesgos e incertidumbres

Riesgos

- Riesgos financieros depende de los acciones legales en las que está involucrada CRUSA.
- Riesgos de actividad: En cuanto a alojamientos la tendencia en el 2017 es parecida a la de 2016 y no parece que vaya a cambiar. Se depende de como les vaya a Alcalingua y la UAH el número de alumnos, pero las perspectivas son buenas.
- Riesgo político: las acciones terroristas en Europa tienen un impacto muy grande en los alumnos de Japón, Corea, etc. y puede impactar en reservas.

4. Hechos posteriores al cierre del ejercicio

Hechos posteriores

Procedimiento de reclamación de cantidades (procedimiento civil):

- Con fecha 27 de abril de 2017 se notifica a CRUSA Decreto nº 217/2017 dictado por el Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Alcalá de Henares en fecha 26 de abril de 2017 por el que se acuerda declarar la CADUCIDAD de la instancia y, por tanto, teniendo por desistido de la demanda a CRUSA.
- Como consecuencia del dictado de este Decreto se procede por parte de CRUSA en fecha 19 de mayo de 2017, a presentar, de nuevo, demanda en concepto de reclamación por los mismos conceptos que se reclamaron en su día y ha recaído en el Juzgado de Primera Instancia nº 3.

Procedimiento penal:

- Con fecha 19 de abril de 2017 se recibe notificación por parte de la Sección segunda de la Audiencia Provincial de Madrid por la que se pone en conocimiento de esta parte que las actuaciones que se seguían ante el Juzgado de Instrucción nº 4 de Alcobendas se han pasado a esa sección para tramitar el juicio oral.
- Con fecha 9 de mayo de 2017 se dicta Auto por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Madrid por el que se pone en conocimiento que se declaran pertinentes las pruebas propuestas por todas las partes intervinientes en el procedimiento quedando pendiente de señalar día y hora para la celebración del juicio oral.

5. Posible evolución del ejercicio

Aspectos relevantes

	2016					2017			
	Campus	RSI	PC			Campus	RSI	PC	
ENERO	63,58%	8,75%	7,89%		ENERO	62,99%	2,80%	0,00%	
FEBRERO	64,71%	21,16%	22,65%		FEBRERO	63,69%	13,80%	0,56%	
MARZO	67,31%	30,89%	36,76%		MARZO	63,69%	13,80%	29,03%	
ABRIL	63,80%	20,62%	32,72%		ABRIL	64,60%	24,27%	43,16%	
MAYO	63,86%	8,75%	39,64%		MAYO	59,54%	15,68%	25,98%	
JUNIO	53,80%	19,89%	23,42%		JUNIO	50,00%	36,75%	38,00%	
JULIO	29,65%	27,77%	37,18%		JULIO	40,00%	48,78%	24,00%	

Aspectos relevantes

Este mes se ha terminado de instalar la fibra óptica y los nuevos sistemas de wifi. Funciona correctamente

Se han pasado todas las revisiones de baja tensión y la OCA en Alcalá y Pastrana y se van a pasar en Sigüenza.

Hay una reforma importante pendiente en los cuartos de caldera y se está trabajando en ello.