

Informe de Gestión de Ciudad Residencial Universitaria S.A. (CRUSA) Año 2017

Alcalá de Henares, junio 2018

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

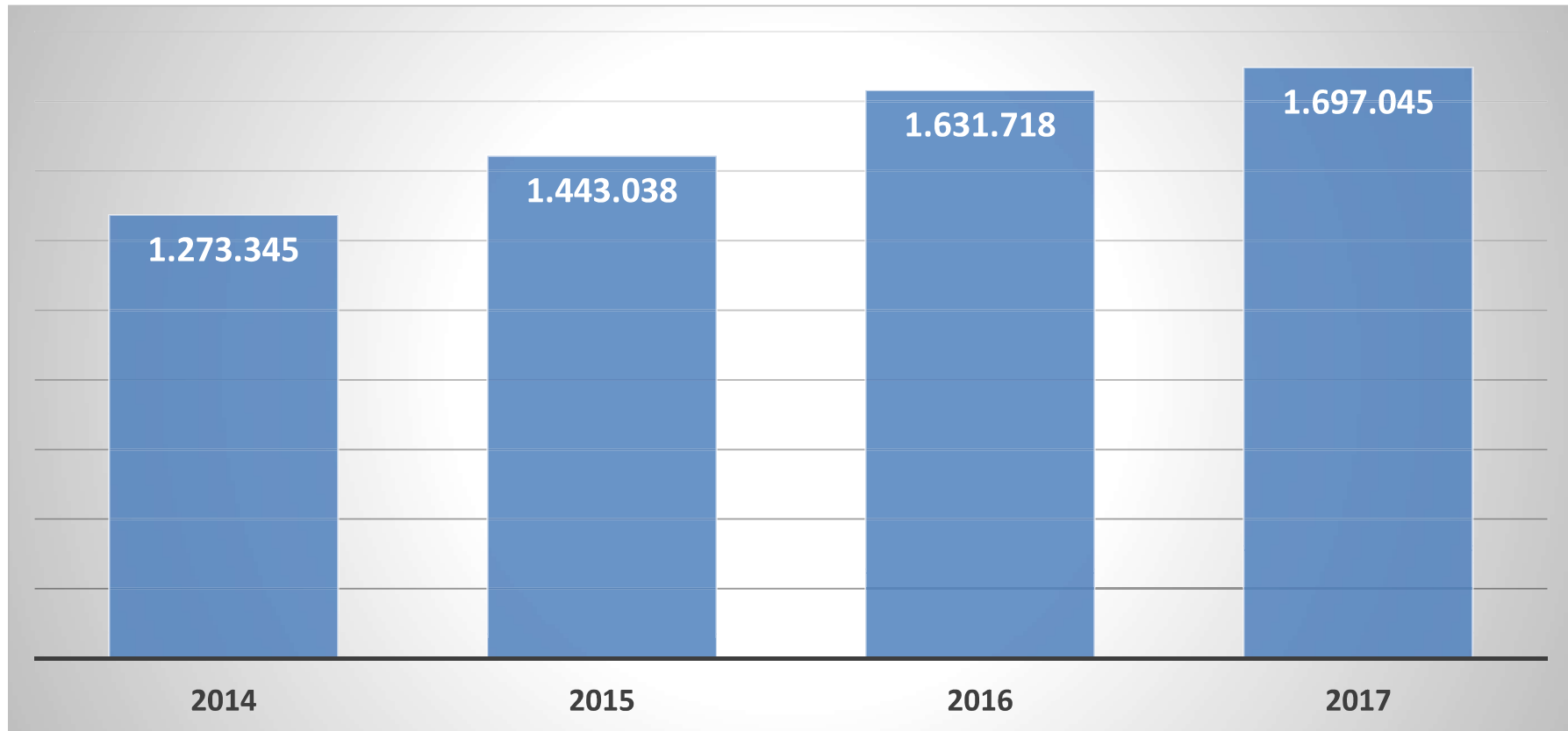
Situación de Crusa

Las cuentas anuales auditadas del 2017 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 ha bajado.

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

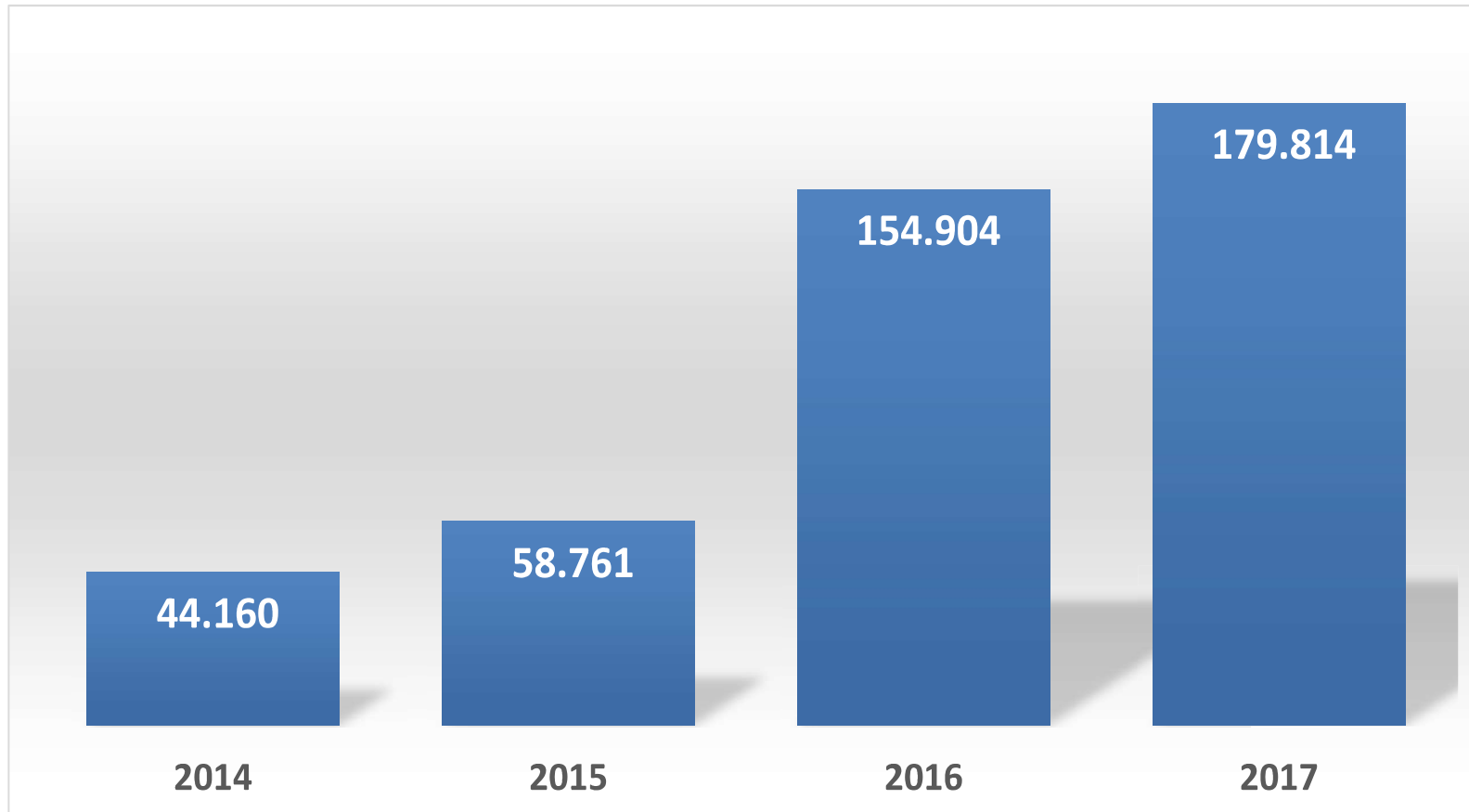
INGRESOS POR ALOJAMIENTO



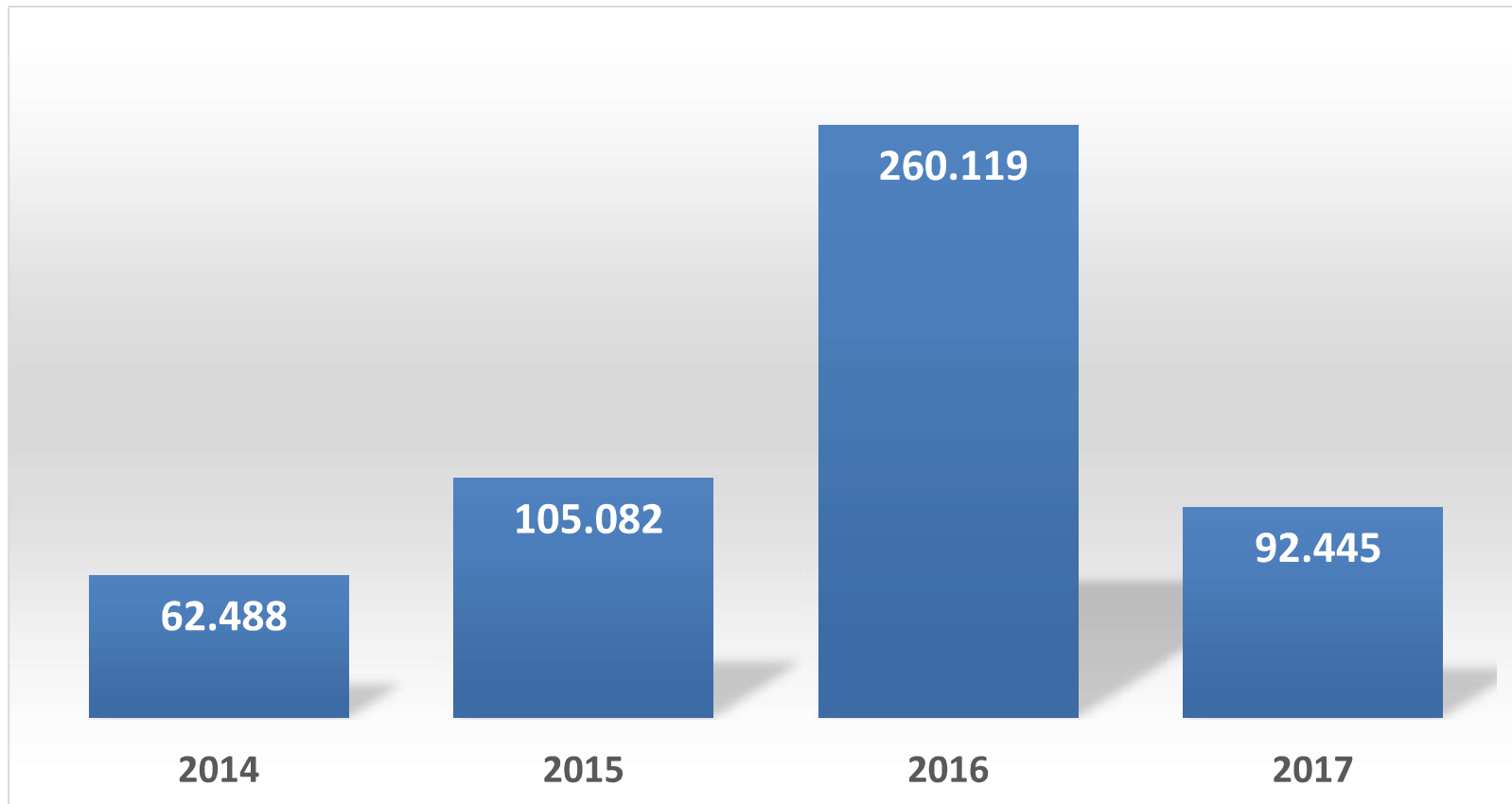
PERSONAL

	2014	2015	2016	2017
Directivos	0	0	0	0
Técnicos	0	0	1	1,25
Administrativos	3,58	3,58	3,75	3,25
Conserjes	11,25	11,25	8,75	7,83
Operarios	0	0	0	1,17
Limpiadoras	1,08	1,08	4,08	3,92

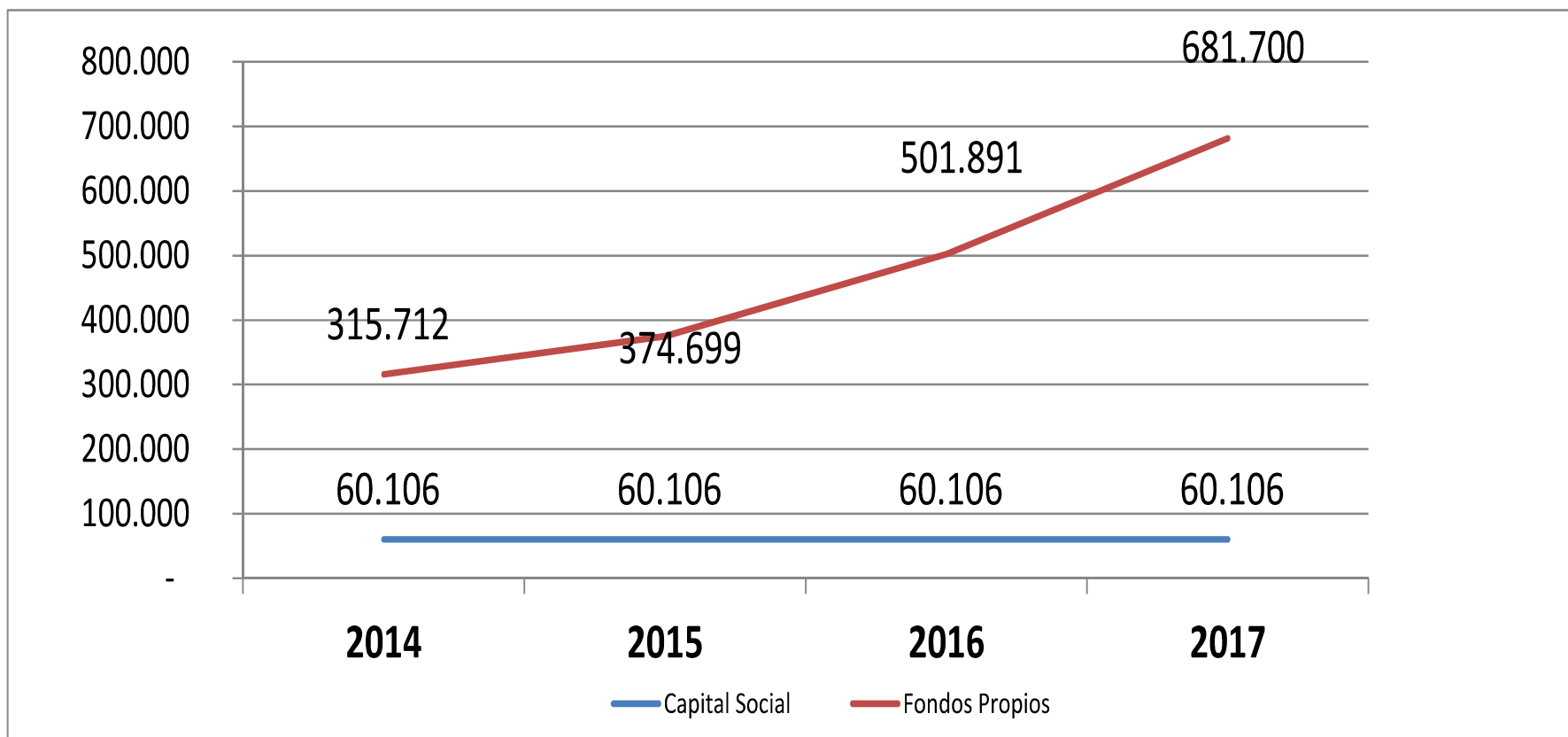
BENEFICIO NETO



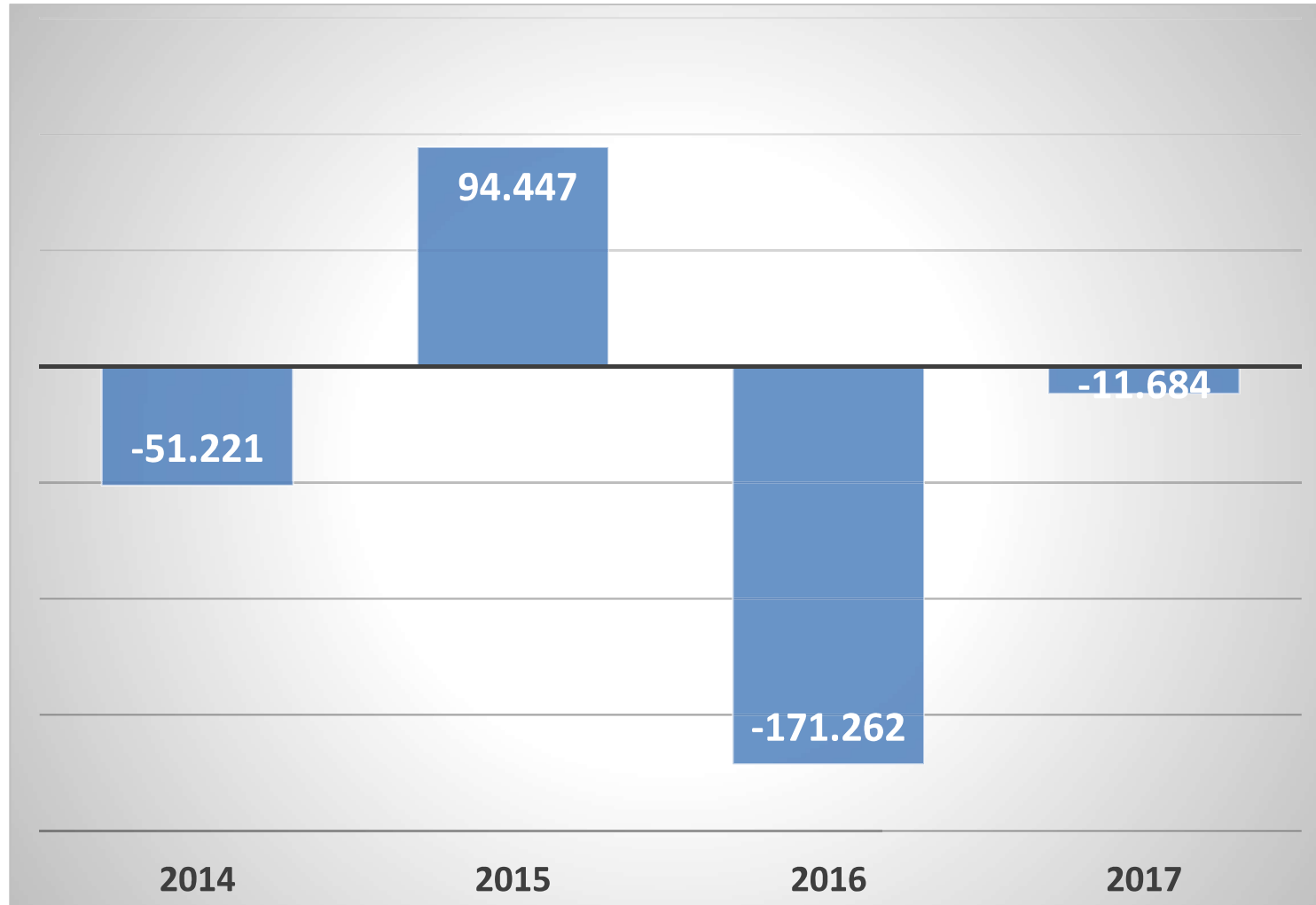
TESORERÍA



CAPITAL



FONDO DE MANIOBRA



Ratios financieros

Ratios	2017	2016	Explicación	Fórmula
Liquidez	0,98	0,83	Capacidad para hacer frente a las obligaciones a corto palzo basándose en la realización del activo circulante	Activo circulante/pasivo circulante
Tesorería (acid test)	0,98	0,83	Capacidad para atender las obligaciones de pago a corto sin realizar existencias	Activo circulante -inventario/pasivo circulante
Autonomía	44%	31%	Autonomía financiera que indica nivel de autofinanciación	Recursos propios/ activo total
Endeudamiento	1,13	2,27	Relación entre financiación propia y ajena	Pasivo exigible/recursos propios
Fondo de maniobra	-11.684,00	-171.262,42	Capacidad para hacer frente a las deudas a corto plazo	Activo circulante-Pasivo circulante

Ratios de rentabilidad

Ratios	2017	2016	Explicación	Fórmula
Rentabilidad económica (ROA)	12%	9%	rentabilidad económica de los recursos empleados en la empresa	$(\text{Resultado neto} \times 100) / \text{Total activo}$
Rentabilidad financiera (ROE)	26,4%	30,9%	rentabilidad de los recursos propios invertidos en la empresa	$\text{Resultado neto} \times 100 / \text{Patrimonio Neto}$
EBIT	14%	12,2%	rentabilidad financiera de todos los recursos empleados en la empresa	$\text{EBIT} \times 100 / \text{Ventas}$
Exploración (margen neto)	9,82%	8,84%	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 2017 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 2018 es parecida a la de 2016 y 2017 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):

- El Juzgado de Primera Instancia nº 3. ya ha fijado la fecha del 14 de junio para la celebración del juicio

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 este 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.
- El juicio está prevista para el 27 de septiembre.

5. Posible evolución del ejercicio

Aspectos relevantes

El grado de ocupación del Campus y Portacoeli se mantiene durante el 2018 pero en cambio en San Ildelfonso como consecuencia de la competencia de López de Vega ha disminuido.

Se instaló la fibra óptica y los nuevos sistemas de wifi lo que ha reducida a casi 0% las quejas sobre el wifi

Se ha cambiado todo el cuarto de lavandería lo que ha mejorado notablemente la eficiencia y consumo de agua

Aspectos relevantes

Se ha obtenido el certificado de que la energía consumida proviene todo de renovables

Este mayo se ha cambiado el Consejo de Administración y ya han aceptado todos los Consejeros sus cargos.