

# Informe de Gestión de Ciudad Residencial Universitaria S.A. (CRUSA) Año 2020

Alcalá de Henares, junio 2021

# 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

---

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, situada 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 – Residencias de Estudiantes
- San Ildefonso – 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 del Campus
- Casa del Doncel en Sigüenza
- Palacio Ducal de Pastrana

# Campus: 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

Vivienda Unifamiliar de Alquiler de 2 habitaciones

Vivienda Unifamiliar de Alquiler de 3 habitaciones



# Servicios que se ofrecen

---

- Alojamiento
- Manutención
- Actividades culturales

## 2. Situación de CRUSA y su evolución

# Situación de Crusa

---

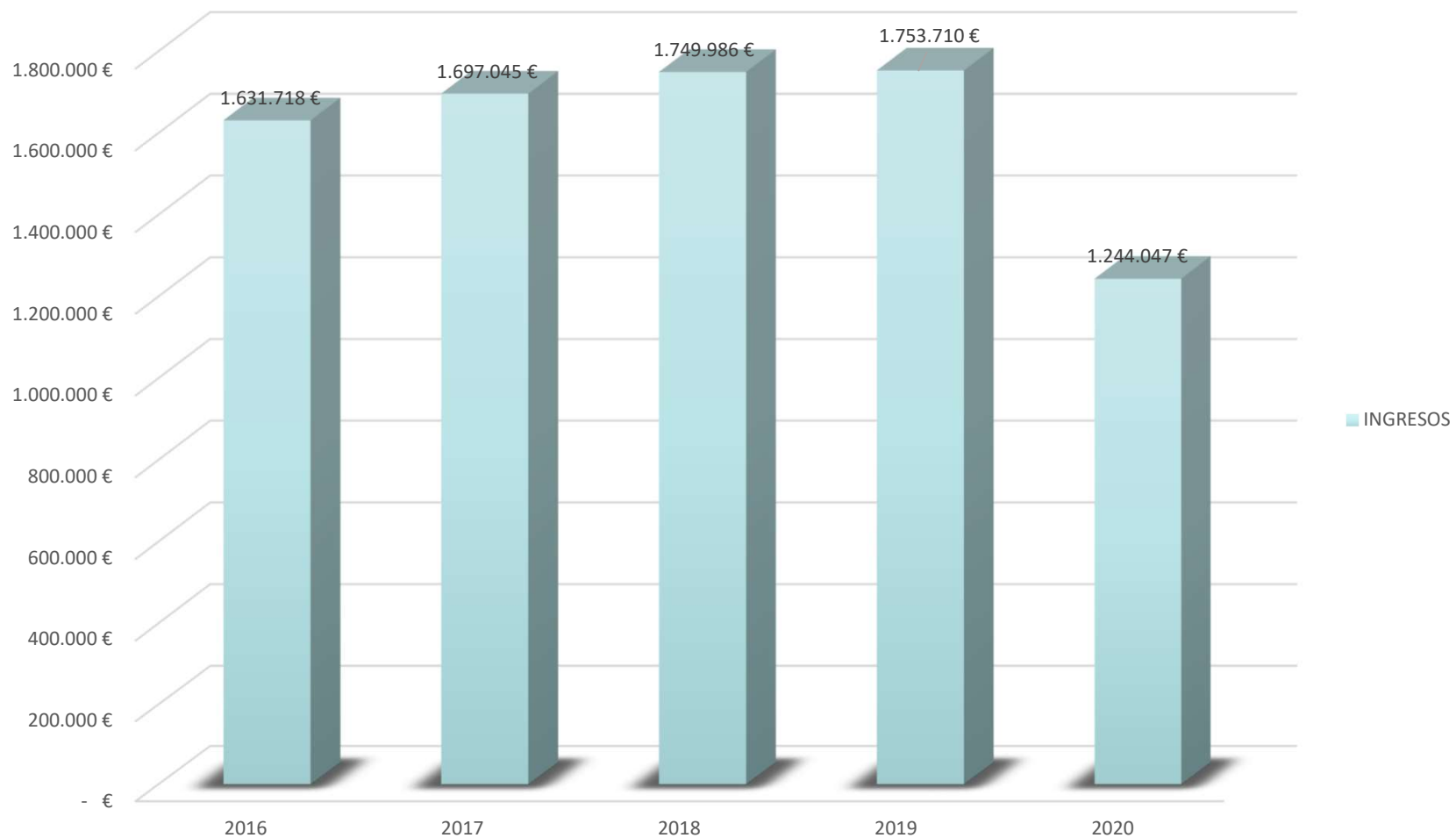
Las cuentas anuales auditadas del 2020 marcan una tendencia cierta estabilidad a pesar de las pérdidas generadas que se debe en gran medida a la situación que ha tenido la empresa en 2020 con cierres totales de sus establecimientos, cierres perimetrales que han afectado a la ocupación, enseñanza con un % muy importante de virtualidad. A pesar de ello, la situación económica se puede caracterizar por:

- Cuentas saneadas
- Pérdida que se puede soportar con las reservas voluntarias.
- Mayor Liquidez en 2020.
- Fondo de Maniobra mejorado.

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

# INGRESOS POR ALOJAMIENTO

## INGRESOS ALOJAMIENTOS



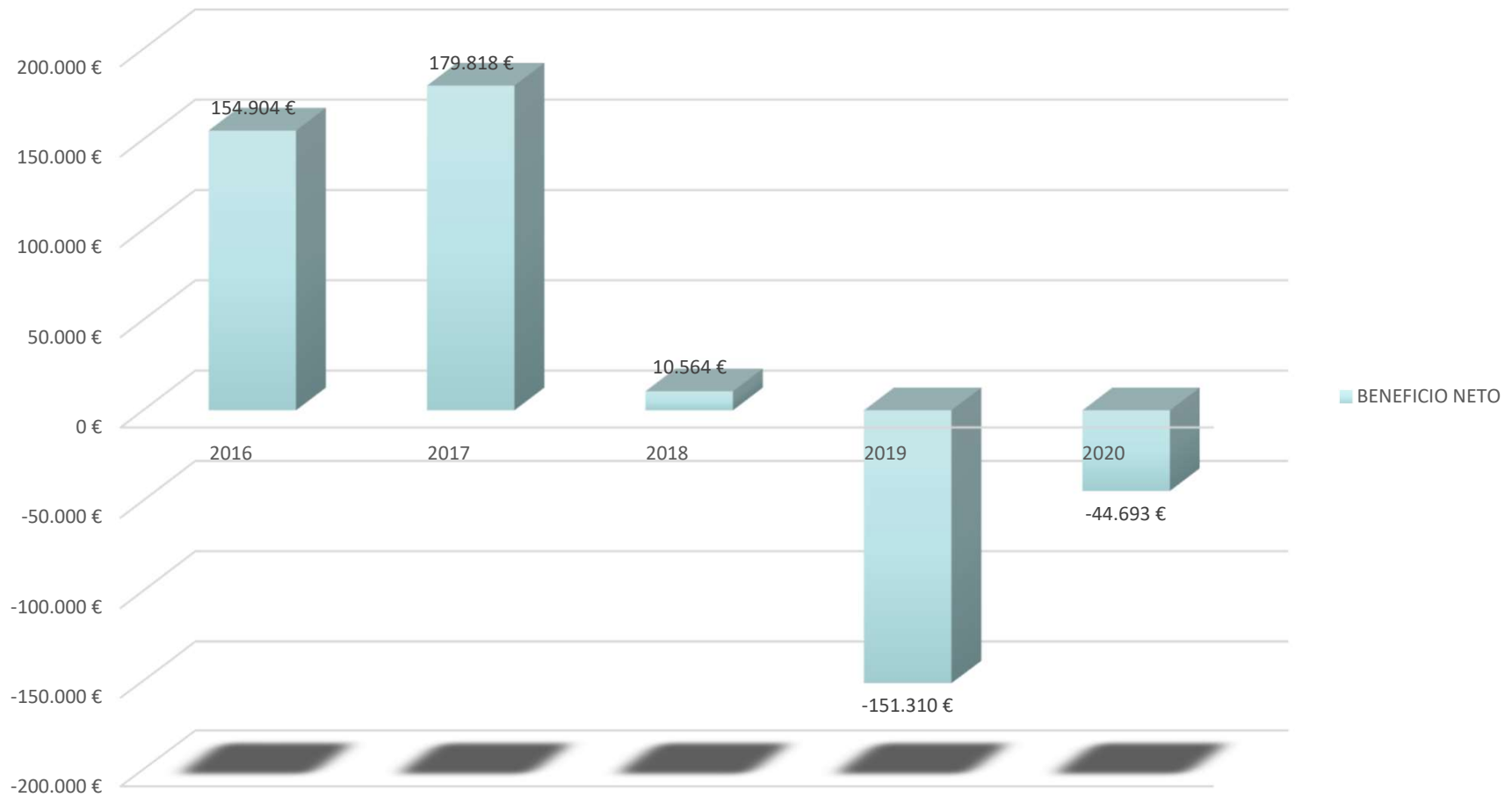
# PERSONAL

---

	2017	2018	2019	2020
Directivos	0	0	0	0
Técnicos	1,25	1	1	1
Administrativos	3,25	5,16	5,33	5,83
Conserjes	7,83	7,2	7,54	7
Operarios	1,17	1	1	1
Limpiadoras	3,92	3,83	3,83	3,46

# BENEFICIO NETO

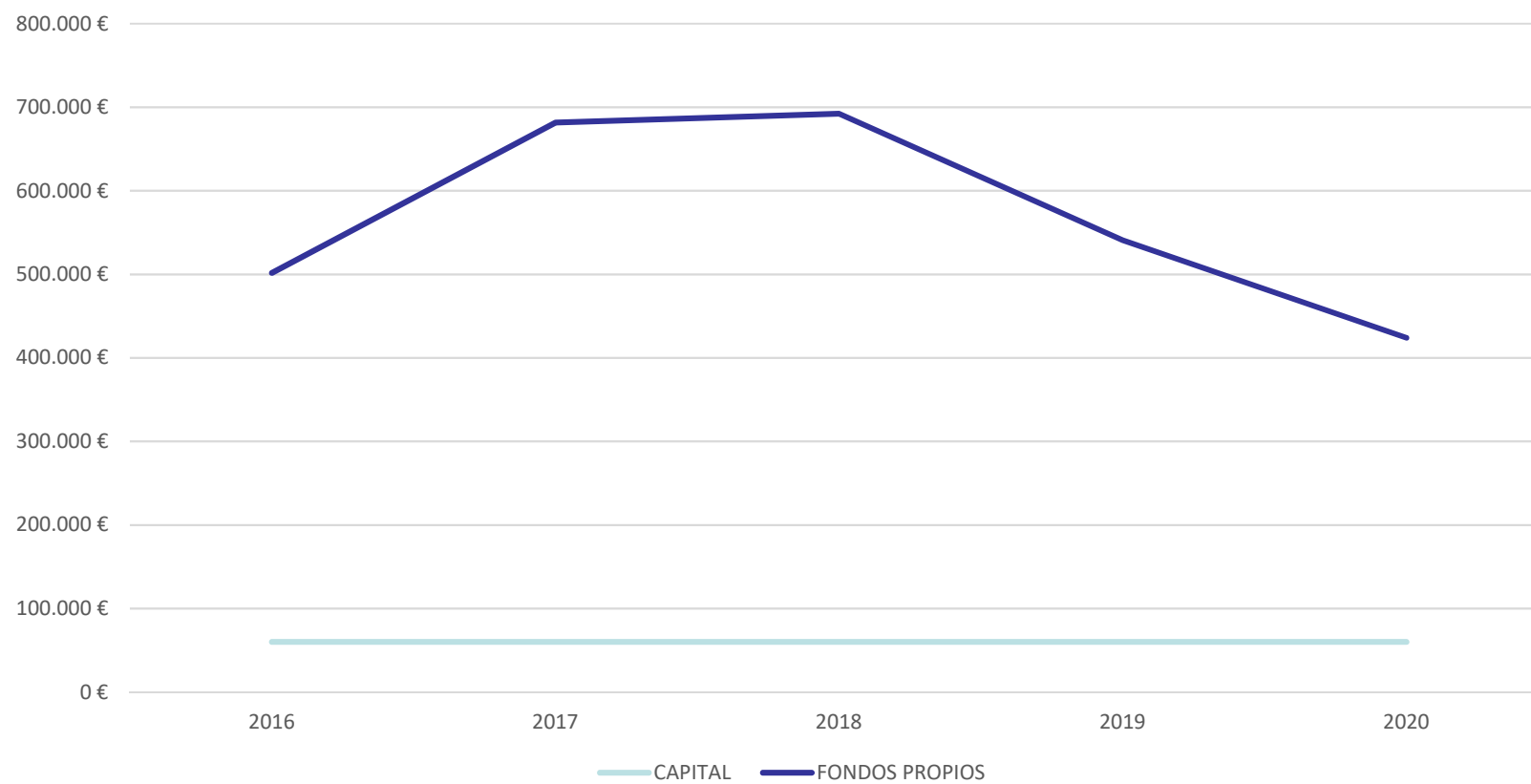
## BENEFICIO NETO



# TESORERÍA

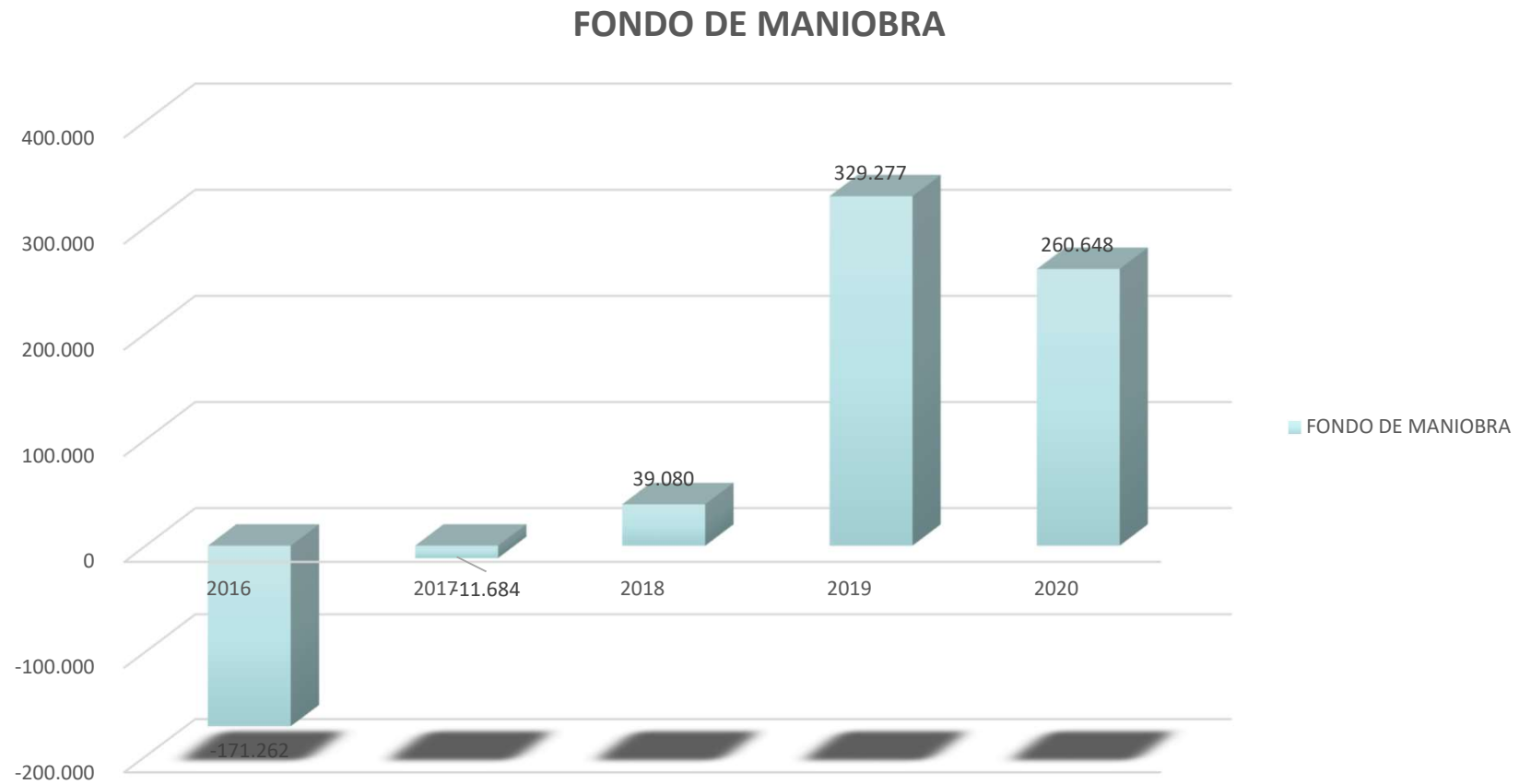


# CAPITAL





# FONDO DE MANIOBRA



# Ratios financieros

RATIOS	2020	2019	2018	2017	EXPLICACIÓN	FÓRMULA
Liquidez	1,65	1,93	1,11	0,98	Capacidad para hacer frente a las obligaciones a corto plazo basándose en la realización del activo circulante	Activo circulante/pasivo circulante
Tesorería (acid test)	1,65	1,93	1,11	0,98	Capacidad para atender las obligaciones de pago a corto sin realizar existencias	Activo circulante - inventario/pasivo circulante
Autonomía	54%	60%	63%	44%	Autonomía financiera que indica nivel de autofinanciación	Recursos propios/activo total
Endeudamiento	0,84	0,66	0,5	1,13	Relación entre financiación propia y ajena	Pasivo exigible/recursos propios
Fondo de maniobra	260.648	329.277	39.079,77	-11.684,00	Capacidad para hacer frente a las deudas a corto plazo	Activo circulante-Pasivo circulante

# Ratios de rentabilidad

RATIOS	2020	2019	2018	2017	EXPLICACIÓN	FÓRMULA
Rentabilidad económica (ROA)	-5,04%	-16,88%	1%	12%	rentabilidad económica de los recursos empleados en la empresa	(Resultado netox100/Total activo
Rentabilidad financiera (ROE)	-9,27%	-27,97%	1,50%	26,40%	rentabilidad de los recursos propios invertidos en la empresa	Resultado netox100/Patrimonio Neto
EBIT	-4,56%	-4,95%	4%	14%	rentabilidad financiera de todos los recursos empleados en la empresa	EBITx100/Ventas
Exploración (margen neto)	-3,59%	-8,60%	0,60%	9,82%	Mide la ta tasa de beneficio de la empresa	Resultado netox100/Ventas

# Consejo de Administración

---

Los miembros del Consejo de Administración al 31 de diciembre de 2020 son siete hombres y dos mujeres.

Según el acuerdo llegado en el Consejo de Administración del 27 de febrero de 2019, a la Consejera Delegada María Teresa del Val Núñez se le abonará una retribución anual de 8.000 euros anuales. 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 de actividad para el 2021 se consideran altos debido a que por motivos de COVID-19 la perspectiva para el curso 2021-22 es muy incierta y cambiante. Las residencias universitarias dependen en gran parte de la situación en Alcalingua (incierto) y de la UAH de como será la docencia y si pueden viajar alumnos internacionales.
- Riesgo sanitario: gran impacto debido a la incertidumbre de las medidas que se tomarán respecto a movilidad internacional y a la evolución de la pandemia y al miedo que se ha generado.
- Riesgos de actividad: existe crisis económica, no se conoce como se desarrollará el curso 2021-22, ni la crisis sanitaria.

## 4. Hechos posteriores al cierre del ejercicio

# Hechos posteriores

---

En el juicio de Caixabank, los condenados solicitaron la suspensión de la pena de prisión a cambio del pago de 700€ mensuales por parte de Manuel Queypo de Llano y de 400€ por parte de Juan Ramón Pulido. Hasta el momento solo lo estaba cumpliendo el primero. Manuel Queypo solicitó el pago de la multa, pero el 28 de enero del 2020 la Audiencia Provincial de Madrid lo desestimó, sin embargo, el 12 de febrero la Audiencia Provincial de Madrid estimó el recurso de súplica del condenado para poder pagar la multa impuesta. El 7 de marzo de 2020 se realizó el pago de la multa.

En noviembre 2020, Manuel Queypo solicitó la reducción de la pena a 400€ mensuales alegando problemas de liquidez; situación admitida por el juez. Durante el año 2020 no abonó las mensualidades de julio, agosto y octubre que fueron abonadas en 2021, en los meses de febrero y marzo. Debiendo a ahora las mensualidades de 2021 al completo.

A día de hoy, Juan Ramón Pulido, no ha abonado ninguna cantidad. Solicitó en el mes de enero de 2021 una reducción del pago de la condena de 400€ a 30€ al mes; que posteriormente fue denegado por el juez.



# Hechos posteriores

---

El pasado 12 de febrero de 2021 tuvo lugar una audiencia verbal en la que se aplaza al 25 de junio de 2021 la presentación por parte de Naxas de 2 testigos para verificar el número de estudiantes que vinieron realmente a CRUSA el año 2012.

Debido a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 7/2020, de 12 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes para responder al impacto económico del COVID-19, del Ministerio de la Presidencia, así como al Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, nuestra entidad se ha visto obligada a tomar medidas de adaptación, que podrían afectar a la actividad. En este sentido, y, teniendo en cuenta que existe una incertidumbre manifiesta que podría afectar a múltiples factores, y al funcionamiento de nuestra entidad, no es posible hacer una valoración o estimación razonable de las consecuencias que dicha situación podría desencadenar en el entorno de nuestra entidad. Así mismo, no es posible prever la necesidad de las medidas que, en su caso, fueran necesarias tomar, que, además, podrán estar afectadas por distintas medidas gubernamentales, tanto a nivel nacional, regional como comunitario, para paliar los posibles daños ocasionados, lo que ponemos de manifiesto.

## 5. Posible evolución del ejercicio

# Aspectos relevantes

---

## Evolución muy incierta debido:

- Desde el levantamiento del estado de alarma parece que Porta Coeli y San Ildefonso empieza a tener algo de ocupación. También la ayuda recibida de la JCLM para Porta Coeli está ayudando a incentivar las reservas.
- La apertura de fronteras para alumnos internacionales es incierta debido a las restricciones impuestas por diversos países con lo que no se conoce su posible situación para otoño.
- Una situación económica mundial incierta y no favorable.
- Incertidumbre para el curso 2021-22 dado que no se conoce como será la docencia.
- Filomena ha causado ciertos daños en tuberías y humedades que están ya casi subsanados. Se ha solicitado la ayuda al Ayuntamiento de Alcalá, estando pendiente de la resolución.
- No se ha podido solicitar la ayuda a la CCMM debido a que la caída de ingresos fue inferior al 30%