

# CIDADE UNIVERSITARIA, S.A.

---

**Cuentas Anuales Abreviadas del ejercicio 2023**

# Contenido

---

|      |                                                                                                                                                    |    |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| I.   | Balance abreviado al cierre del ejercicio 2023 de la empresa CIDADE UNIVERSITARIA S.A.                                                             | 4  |
| II.  | Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 de la empresa CIDADE UNIVERSITARIA S.A. | 7  |
| III. | Memoria abreviada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 de la empresa CIDADE UNIVERSITARIA S.A.                        | 9  |
| 1.   | Actividad de la empresa                                                                                                                            | 9  |
| 2.   | Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas                                                                                            | 9  |
| 3.   | Normas de registro y valoración                                                                                                                    | 12 |
| 4.   | Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias                                                                                      | 39 |
| 5.   | Activos financieros                                                                                                                                | 40 |
| 6.   | Pasivos financieros                                                                                                                                | 42 |
| 7.   | Fondos propios                                                                                                                                     | 44 |
| 8.   | Situación fiscal                                                                                                                                   | 45 |
| 9.   | Operaciones con partes vinculadas                                                                                                                  | 48 |
| 10.  | Otra información                                                                                                                                   | 51 |

**CIDADE UNIVERSITARIA, S.A.**

Informe de auditoría y cuentas anuales abreviadas  
al 31 de diciembre de 2023

**INFORME DE AUDITORÍA**

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

A los accionistas de CIDADE UNIVERSITARIA, S.A.,

**Opinión**

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de CIDADE UNIVERSITARIA, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada 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 correspondientes al ejercicio 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, que son 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.

Hemos determinado que no existen riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

#### **Párrafo de énfasis**

Tal y como se indica en la nota 2.3, la Junta de accionistas de la Sociedad de fecha 15 de diciembre de 2023 aprobó una operación de reducción de capital por compensación de pérdidas, por importe de 3.460.819,20 euros, con el que se restablece la situación patrimonial de la sociedad. Dado que dicha operación no ha sido objeto de inscripción en el registro mercantil a la fecha de formulación de las cuentas anuales abreviadas, no ha sido objeto de registro contable al cierre del ejercicio. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

#### **Otra información: Informe de gestión**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión y la propuesta de distribución 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 no cubre la otra información. Nuestra responsabilidad sobre la otra información, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la otra información con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. 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 y la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

#### **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 las 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 de cuentas 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:

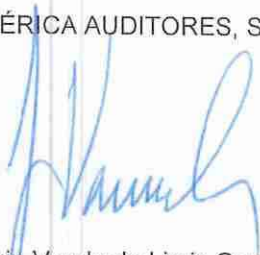
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra 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 entidad.
- 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, los hechos o condiciones futuros pueden ser la 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 entidad 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 entidad, 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.

K4 IBÉRICA AUDITORES, S.L.P. (nº ROAC S2482)



Joaquín Varela de Limia Cominges  
Inscrito en el ROAC nº 18625

22 de mayo de 2024



K4 IBÉRICA AUDITORES,  
S.L.P.

2024 Núm. 04/24/01387

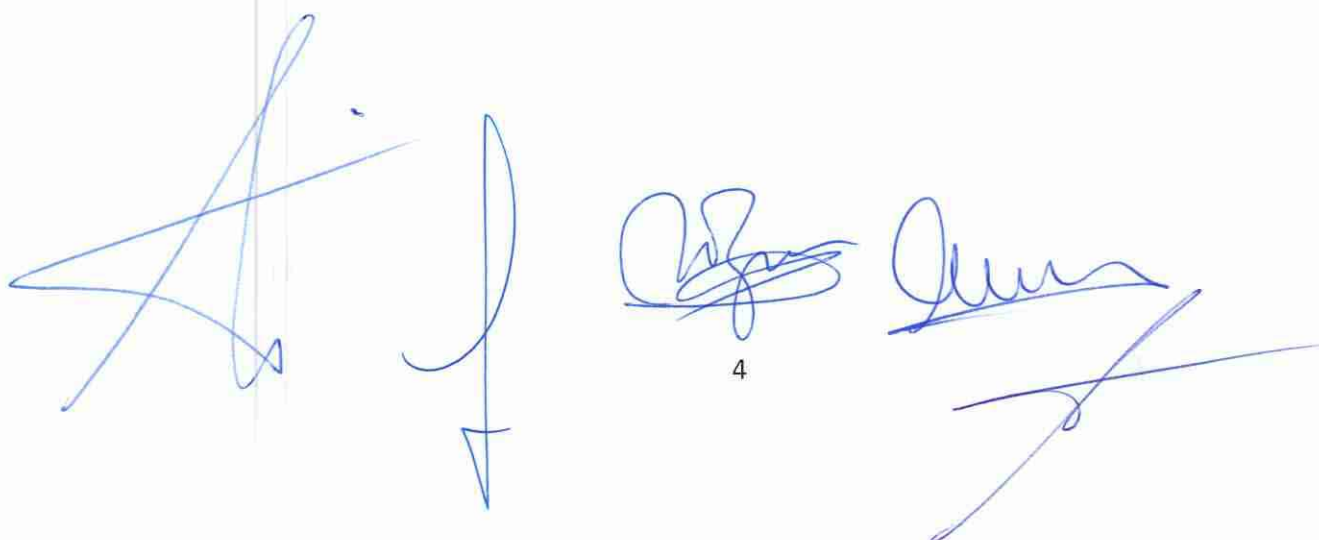
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR  
Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional

Balance abreviado al cierre del ejercicio 2023

Four handwritten signatures in blue ink are located at the bottom of the page. From left to right: the first signature is a cursive 'W' with a horizontal line; the second is a large, stylized 'J' with a horizontal line; the third is a cursive 'J' with a horizontal line; and the fourth is a large, stylized 'L' with a horizontal line.

**I. Balance abreviado al cierre del ejercicio 2023 de la empresa CIDADE UNIVERSITARIA S.A.**

| ACTIVO                                              | Notas | 31/12/2023          | 31/12/2022          |
|-----------------------------------------------------|-------|---------------------|---------------------|
| <b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>                       |       | <b>7.706.191,19</b> | <b>7.876.916,65</b> |
| I. Inmovilizado intangible                          | 4     | 32.473,92           | 45.998,46           |
| II. Inmovilizado material                           | 4     | 78.176,41           | 101.931,31          |
| III. Inversiones inmobiliarias                      | 4     | 7.565.739,49        | 7.700.948,78        |
| V. Inversiones financieras a largo plazo            | 5     | 18.776,19           | 18.776,19           |
| VI. Activos por impuesto diferido                   |       | 11.025,18           | 9.261,91            |
| <b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>                          |       | <b>210.031,48</b>   | <b>260.268,87</b>   |
| I. Existencias                                      |       | 351,67              | 351,67              |
| III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar  |       | 131.776,71          | 64.121,73           |
| 1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios  |       | 89.951,75           | 49.878,25           |
| 2. Clientes, empresas del grupo y asociadas         |       | 41.824,96           | 1.252,78            |
| 3. Deudores varios                                  |       | 0,00                | 12.990,70           |
| IV. Inversiones financieras a corto plazo           |       | 2.161,15            | 2.161,15            |
| VI. Periodificaciones a corto plazo                 |       | 7.401,55            | 7.401,55            |
| VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes |       | 68.340,40           | 186.232,77          |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                                 |       | <b>7.916.222,67</b> | <b>8.137.185,52</b> |

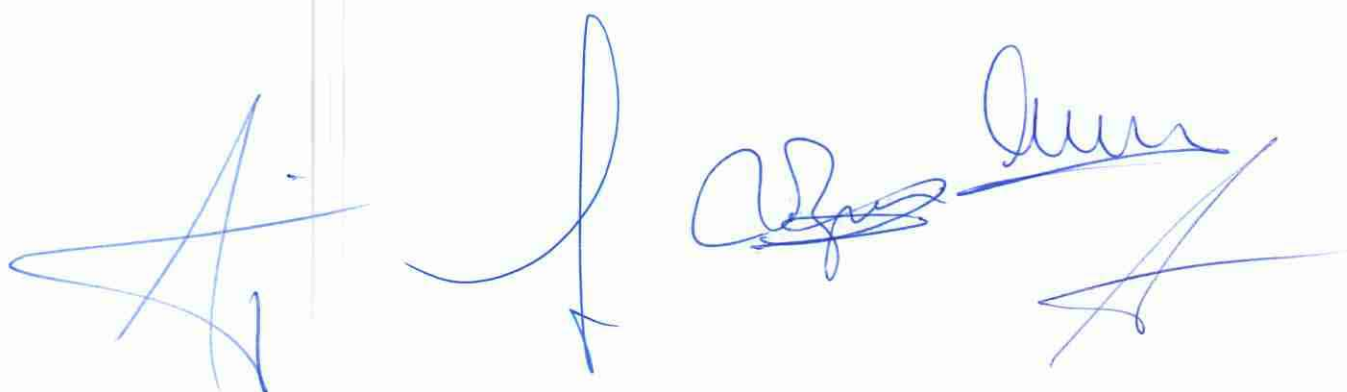


Handwritten signatures and a large stylized 'A' mark in blue ink.

| PATRIMONIO NETO Y PASIVO                                 |          | Notas | 31/12/2023           | 31/12/2022           |
|----------------------------------------------------------|----------|-------|----------------------|----------------------|
| <b>A) PATRIMONIO NETO</b>                                |          |       | <b>6.445.360,63</b>  | <b>6.706.246,09</b>  |
| <b>A-1) Fondos propios</b>                               | <b>7</b> |       | <b>6.443.939,36</b>  | <b>6.704.824,82</b>  |
| <b>I. Capital</b>                                        |          |       | <b>10.178.880,00</b> | <b>10.178.880,00</b> |
| 1. Capital escriturado                                   |          |       | 10.178.880,00        | 10.178.880,00        |
| <b>III. Reservas</b>                                     |          |       | <b>3.167,01</b>      | <b>3.167,01</b>      |
| <b>V. Resultados de ejercicios anteriores</b>            |          |       | <b>-3.477.222,19</b> | <b>-3.370.779,80</b> |
| <b>VII. Resultado del ejercicio</b>                      |          |       | <b>-260.885,46</b>   | <b>-106.442,39</b>   |
| <b>A-3) Subvenciones, Donaciones y Legados recibidos</b> |          |       | <b>1.421,27</b>      | <b>1.421,27</b>      |
| <b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>                            |          |       | <b>1.336.124,66</b>  | <b>1.285.399,72</b>  |
| <b>I. Provisiones a largo plazo</b>                      |          |       | <b>167.482,80</b>    | <b>0,00</b>          |
| <b>II. Deudas a largo plazo</b>                          | <b>6</b> |       | <b>518.362,52</b>    | <b>605.110,89</b>    |
| 1. Deudas con entidades de crédito                       |          |       | 482.383,78           | 539.134,77           |
| 2. Acreedores por arrendamiento financiero               |          |       | 6.986,92             | 6.986,92             |
| 3. Otras deudas a largo plazo                            |          |       | 28.991,82            | 58.989,20            |
| <b>IV. Pasivos por impuesto diferido</b>                 |          |       | <b>464,26</b>        | <b>473,75</b>        |
| <b>V. Periodificaciones a largo plazo</b>                | <b>6</b> |       | <b>649.815,08</b>    | <b>679.815,08</b>    |
| <b>C) PASIVO CORRIENTE</b>                               |          |       | <b>134.737,38</b>    | <b>145.539,71</b>    |
| <b>III. Deudas a corto plazo</b>                         | <b>6</b> |       | <b>59.130,63</b>     | <b>64.493,44</b>     |
| 1. Deudas con entidades de crédito                       |          |       | 58.069,89            | 58.069,90            |
| 2. Acreedores por arrendamiento financiero               |          |       | 0,00                 | 5.499,01             |
| 3. Otras deudas a corto plazo                            |          |       | 1.060,74             | 924,53               |
| <b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b> | <b>6</b> |       | <b>45.606,75</b>     | <b>51.046,27</b>     |
| 1. Proveedores                                           |          |       | 1.353,25             | 7.866,30             |
| 2. Otros acreedores                                      |          |       | 44.253,50            | 43.179,97            |
| <b>VI. Periodificaciones a corto plazo</b>               | <b>6</b> |       | <b>30.000,00</b>     | <b>30.000,00</b>     |
| <b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>                    |          |       | <b>7.916.222,67</b>  | <b>8.137.185,52</b>  |

Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada  
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de  
diciembre de 2023

---

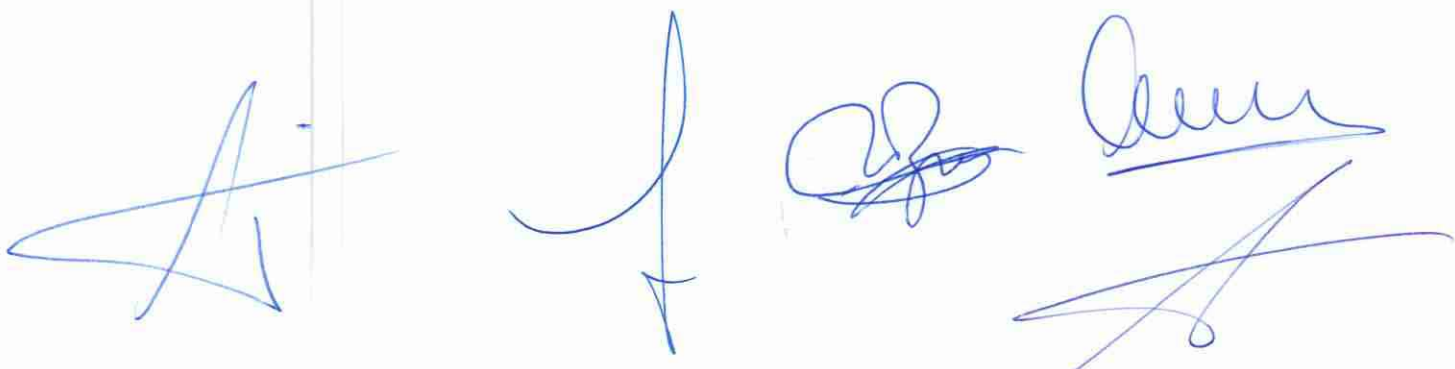
Four handwritten signatures in blue ink, arranged horizontally. The first signature is a stylized 'A' with a horizontal line. The second is a simple 'f' shape. The third is a cursive signature that appears to be 'Agus'. The fourth is a signature that appears to be 'Juan' with a large 'Z' or 'L' shape below it.

**II. Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 de la empresa CIDE UNIVERSITARIA S.A.**

| CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS                                           | Notas | 31/12/2023         | 31/12/2022         |
|--------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| <b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>                                        |       |                    |                    |
| 1. Importe neto de la cifra de negocios                                  |       | 489.999,35         | 435.164,56         |
| 5. Otros ingresos de explotación                                         |       | 420,00             | 0,00               |
| 6. Gastos de personal                                                    |       | -46.202,60         | -36.894,69         |
| 7. Otros gastos de explotación                                           |       | -342.703,32        | -317.116,93        |
| 8. Amortización del inmovilizado                                         | 4     | -175.435,73        | -178.179,18        |
| 9. Imputaciones de subvenciones de inmov. no financiero y otras          |       | 0,00               | 1.824,32           |
| 11. Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado             |       | 239,67             | 0,00               |
| 13. Otros resultados                                                     |       | -167.486,66        | -509,43            |
| <b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN<br/>(1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)</b> |       | <b>-241.169,29</b> | <b>-95.711,35</b>  |
| 14. Ingresos financieros                                                 |       | 15.056,12          | 15.503,73          |
| 15. Gastos financieros                                                   |       | -36.545,05         | -28.334,52         |
| <b>B) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18)</b>                          |       | <b>-21.488,93</b>  | <b>-12.830,79</b>  |
| <b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)</b>                             |       | <b>-262.658,22</b> | <b>-108.542,14</b> |
| 19. Impuesto sobre beneficios                                            | 8     | 1.772,76           | 2.099,75           |
| <b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C+19)</b>                                 |       | <b>-260.885,46</b> | <b>-106.442,39</b> |

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio  
terminado el 31 de diciembre de 2023

---

Four handwritten signatures in blue ink are located at the bottom of the page. From left to right: the first is a stylized 'A' with a horizontal line; the second is a vertical line with a hook; the third is a cursive signature; and the fourth is a signature with a large 'Z' or 'K' shape below it.



### III. Memoria abreviada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 de la empresa CIDADE UNIVERSITARIA S.A.

#### 1. Actividad de la empresa

Cidade Universitaria, S.A., (en adelante la sociedad) se constituyó como sociedad anónima en Vigo (Pontevedra) el 30 de julio de 1999 por un periodo de tiempo indefinido.

Su domicilio social se encuentra en Marcosende, Vigo.

Constituye su objeto social:

- La promoción, construcción y explotación del Campus de la Universidad de Vigo, de zonas edificios y servicios de tipo socio-cultural.
- El apoyo a la promoción investigación y educación, deportivos y de ocio en general para los estudiantes universitarios y personal de la universidad.

La actividad actual de la empresa coincide con su objeto social.

La sociedad está integrada en la Universidad de Vigo, por lo que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 136.4 de la Ley 47/2003 de 26 de noviembre de la Ley General Presupuestaria, la Universidad de Vigo al no ser una entidad mercantil, no está obligada a depositar sus cuentas consolidadas en el Registro Mercantil.

La moneda funcional de la Sociedad es el euro.

#### 2. Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas

Se le aplica el marco normativo de información financiera establecido en:

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil. En particular el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y sus modificaciones posteriores, en particular las introducidas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, el Real decreto 602/2016 de 2 de diciembre y el Real Decreto 1/2021 de 12 de enero.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria abreviada sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales abreviadas del ejercicio actual.

9

### 2.1. Imagen fiel

Las cuentas Anuales Abreviadas del ejercicio 2023 adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 y se presentan de acuerdo con el R.D. 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, las modificaciones al mismo mediante el Real Decreto 1159/2011 y el Real Decreto 602/2016 y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad durante el correspondiente ejercicio.

Estas cuentas anuales abreviadas se someterán a la aprobación por la Junta General de Socios, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Las cuentas del ejercicio anterior, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria, el 29 de junio de 2023.

La Sociedad ha aplicado todas las disposiciones legales en materia contable.

### 2.2. Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales abreviadas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales abreviadas. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

### 2.3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables

Dado que la sociedad ha registrado pérdidas en los últimos ejercicios se encuentra en la situación descrita en el artículo 327 de la Ley de Sociedades de Capital, al ser su patrimonio neto inferior a los 2/3 del capital social. En esta situación la Junta de Accionistas, con fecha 15 de diciembre de 2023, aprobó una reducción de capital por compensación de pérdidas por importe de 3.460.819,20 euros, mediante la reducción del valor nominal de las acciones en 1,70 euros por acción. Dado que a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas, dicha operación no ha sido objeto de inscripción en el Registro Mercantil, no ha sido objeto de registro contable. Adicionalmente se está actualizando al plan estratégico de la Sociedad. La Sociedad ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

La preparación de las cuentas anuales abreviadas requiere que la Dirección realice estimaciones contables relevantes, juicios, estimaciones e hipótesis, que pudieran afectar a las políticas contables adoptadas y al importe de los activos, pasivos, ingresos, gastos y desgloses con ellos relacionados.

Las estimaciones y las hipótesis realizadas se basan, entre otros, en la experiencia histórica u otros hechos considerados razonables teniendo en cuenta las circunstancias a la fecha de cierre, el resultado de las cuales representa la base de juicio sobre el valor contable de los activos y pasivos no determinables de una cuantía de forma inmediata.

Los resultados reales podrían manifestarse de forma diferente a la estimada. Estas estimaciones y juicios se evalúan continuamente.

Algunas estimaciones contables se consideran significativas si la naturaleza de las estimaciones y supuestos es material y si el impacto sobre la posición financiera o el rendimiento operativo es material.

Se detallan a continuación las principales estimaciones y juicios realizados por la Sociedad:

- La vida útil de los activos materiales e intangibles.
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros.
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de deudores comerciales y otros activos financieros.
- La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez.

Aunque estas estimaciones fueron realizadas por la Dirección de la Sociedad con la mejor información disponible al cierre de cada ejercicio, aplicando su mejor estimación y conocimiento del mercado, es posible que eventuales acontecimientos futuros obliguen a la Sociedad a modificarlas en los siguientes ejercicios. De acuerdo con la legislación vigente se reconocerá prospectivamente los efectos del cambio de estimación en la cuenta de resultados.

No se han producido cambios significativos en ninguna estimación contable que afectan al ejercicio actual o que se espere puedan afectar a ejercicios futuros.

No existen incertidumbres importantes, relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la empresa siga funcionando normalmente.

#### **2.4.Comparación de la información**

Las cuentas anuales abreviadas presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, además de las cifras del ejercicio 2023, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria abreviada referida al ejercicio 2023 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2022.

No se ha producido ninguna modificación en la estructura del balance abreviado ni de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio anterior.

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio son comparables con las del precedente.

La sociedad no está obligada a auditar las cuentas anuales de los ejercicios 2023 y 2022. Ambos se encuentran auditados.

#### **2.5.Elementos recogidos en varias partidas**

No se han registrado elementos patrimoniales en dos o más partidas del balance abreviado.

#### **2.6.Cambios en criterios contables**

Durante el ejercicio actual no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

### 2.7. Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales abreviadas del ejercicio anterior.

### 2.8. Importancia Relativa

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2023.

## 3. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales abreviadas de los ejercicios actual y anterior, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

### 3.1. Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado.

Los activos intangibles son activos de vida útil definida y, por lo tanto, se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los mismos y de su valor residual. Los métodos y períodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan, tal y como se establece en este epígrafe.

Cuando la vida útil de estos activos no pueda estimarse de manera fiable se amortizarán en un plazo de diez años, sin perjuicio de los plazos establecidos en las normas particulares sobre el inmovilizado intangible.

#### a) Gastos de investigación y desarrollo:

No es de aplicación, pero como norma

Los gastos en investigación se activan desde el momento en que se cumplen las siguientes condiciones (si se optan por activarlos):

- Estos están específicamente individualizados por proyectos y su coste claramente establecido para que pueda ser distribuido en el tiempo.
- Se puede establecer una relación estricta entre "proyecto" de investigación y objetivos perseguidos y obtenidos. La apreciación de este requisito se realiza genéricamente para cada conjunto de actividades interrelacionadas por la existencia de un objetivo común.

Cuentas Anuales Abreviadas de  
CIDADE UNIVERSITARIA, S.A. –  
Ejercicio 2023



Los gastos de desarrollo del ejercicio se activan desde el momento en que cumplen todas las siguientes condiciones:

- a) Existencia de un proyecto específico e individualizado que permita valorar de forma fiable el desembolso atribuible a la realización del proyecto.
- b) La asignación, imputación y distribución temporal de los costes de cada proyecto están claramente establecidos.
- c) En todo momento existen motivos fundados de éxito técnico en la realización del proyecto, tanto para el caso en que la intención sea la de la explotación directa, como para el de la venta a un tercero del resultado del proyecto una vez concluido, si existe mercado.
- d) La rentabilidad económica-comercial del proyecto está razonablemente asegurada.
- e) La financiación de los distintos proyectos está razonablemente asegurada para completar la realización de los mismos. Además de estar asegurada la disponibilidad de los adecuados recursos técnicos o de otro tipo para completar el proyecto y para utilizar o vender el activo intangible.
- f) Existe una intención de completar el activo intangible en cuestión, para usarlo o venderlo.

El cumplimiento de todas las condiciones anteriores se verifica durante todos los ejercicios en los que se realiza el proyecto, siendo el importe a activar el que se produce a partir del momento en que se cumplen dichas condiciones.

En ningún caso se activan los desembolsos reconocidos inicialmente como gastos del ejercicio y que posteriormente han cumplido las condiciones mencionadas para su activación.

Los proyectos de investigación y desarrollo que se encargan a otras empresas o instituciones se valoran por su precio de adquisición.

Los proyectos que realizan con medios propios de la empresa se valoran por su coste de producción, que comprenden todos los costes directamente atribuibles y que son necesarios para crear, producir y preparar el activo para que pueda operar de la forma prevista.

La imputación a resultados de los gastos activados se realiza conforme a los siguientes criterios:

- a) Los gastos de investigación que figuran en el activo se amortizan, desde el momento en que se activan, durante su vida útil, en un plazo máximo de cinco años, salvo que existan dudas razonables sobre el éxito técnico o la rentabilidad económico-comercial del proyecto, en cuyo caso se imputan directamente a pérdidas del ejercicio.
- b) Los gastos de desarrollo que figuran en el activo se amortizan como mucho en cinco años, comenzando la amortización a partir de la fecha de terminación del proyecto.

**b) Concesiones:**

Los costes de concesión se corresponden con la adscripción de los terrenos de dominio público a empresas públicas que supone exclusivamente el derecho de uso sobre tales bienes, sin exigencia de contraprestación.

En el acuerdo por el que la Sociedad recibió la concesión administrativa que constituye el principal elemento del inmovilizado intangible no se indicó el periodo de finalización de la misma. Por esta razón, y siguiendo la normativa vigente en ese momento y sus modificaciones posteriores, la Sociedad no amortizó dicho elemento, sino que a cada cierre de ejercicio evaluó la existencia de indicios de deterioro.

## Cuentas Anuales Abreviadas de CIDADE UNIVERSITARIA, S.A. – Ejercicio 2023



En virtud del cambio normativo registrado en la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas, en su disposición final primera, los inmovilizados intangibles pasan a considerarse en todo caso activos de vida útil definida. Cuando la vida útil de estos activos no pueda estimarse de manera fiable se amortizarán en un plazo de diez años. En la disposición transitoria décima de dicha Ley 22/2015 se recoge, en relación con aquellos activos intangibles que no estaban siendo amortizados a la fecha de publicación de la Ley, la posibilidad de su aplicación de forma prospectiva. La sociedad ha optado por esta fórmula y ha comenzado a amortizar dicho elemento en el ejercicio 2016 a un ritmo del 10% anual.

### c) Propiedad Industrial:

No es de aplicación, pero como norma:

La propiedad industrial se valora por los costes incurridos para la obtención de la propiedad o el derecho al uso o a la concesión del uso de las distintas manifestaciones de la misma, siempre que por las condiciones económicas que se derivan del contrato deben inventariarse por la empresa adquiriente. Se incluyen, entre otras, las patentes de invención, los certificados de protección de modelos de utilidad, el diseño industrial y las patentes de producción.

Los derechos de la propiedad industrial se valoran por el precio de adquisición o coste de producción, incluyendo el valor en libros de los gastos de desarrollo activados en el momento en que se obtiene la correspondiente patente o similar, incluido el coste de registro y formalización de la propiedad industrial.

Son objeto de amortización y corrección valorativa por deterioro.

### d) Patentes, licencias, marcas y similares:

No es de aplicación, pero como norma:

Las patentes, licencias, marcas y similares se valoran por los costes incurridos para la obtención de la propiedad o el derecho al uso o a la concesión del uso de las distintas manifestaciones de la misma, siempre que por las condiciones económicas que se deriven del contrato deban inventariarse. Se incluyen, entre otras, las patentes de invención, los certificados de protección de modelos de utilidad, el diseño industrial y las patentes de producción.

Los derechos de las patentes, licencias, marcas y similares se valoran por el precio de adquisición o coste de producción. Se contabilizan en este concepto el valor en libros de los gastos de desarrollo activados en el momento en que se obtiene la correspondiente patente o similar, incluido el coste de registro y formalización de la propiedad industrial, siempre que se cumplan las condiciones legales necesarias para su inscripción en el correspondiente registro, y sin perjuicio de los importes que también pudieran contabilizarse por razón de adquisición a terceros de los derechos correspondientes. Los gastos de investigación siguen su ritmo de amortización y no se incorporan al valor contable de la propiedad industrial.

Las patentes se pueden utilizar durante un periodo de 10 años, por lo que se amortizan linealmente en dicho periodo.

El periodo inicial de utilización de las licencias varía dependiendo del tipo de licencia. Este periodo inicial se puede renovar a elección de la Sociedad sin ningún tipo de coste, siempre que se cumplan las condiciones de la licencia, por lo que se estima que tienen una vida útil de 10 años.

Cuentas Anuales Abreviadas de  
CIDADE UNIVERSITARIA, S.A. –  
Ejercicio 2023



e) Fondo de comercio:

No es de aplicación, pero como norma:

El fondo de comercio figura en el activo cuando su valor se pone de manifiesto en virtud de una adquisición onerosa, en el contexto de una combinación de negocios. Con posterioridad al reconocimiento inicial, el fondo de comercio se valorará por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

El fondo de comercio se amortiza durante su vida útil, estimada en 10 años (salvo prueba en contrario), siendo su recuperación lineal. Dicha vida útil se ha determinado de forma separada para cada unidad generadora de efectivo a la que se le ha asignado fondo de comercio.

Las unidades generadoras de efectivo a las que se haya asignado el fondo de comercio se someten, al menos anualmente, al análisis si existen indicios de deterioro, y, en caso de que los hay, a la comprobación del deterioro de valor, produciéndose, en su caso, al registro de la corrección valorativa por deterioro.

Las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el fondo de comercio no son objeto de reversión en ejercicios posteriores.

f) Derechos de traspaso

No es de aplicación, pero como norma:

Corresponden a los importes satisfechos por el derecho/cesión de uso. El reconocimiento inicial corresponde a su precio de adquisición y se amortizan en el número de años estimado en el cual contribuirán a la obtención de ingresos, excepto que la duración del contrato sea inferior en cuyo caso se amortizan en dicho periodo.

g) Aplicaciones informáticas:

La Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web (siempre que esté prevista su utilización durante varios años). La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante el periodo de cuatro años en que está prevista su utilización. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas y las reparaciones que no representen una ampliación de la vida útil se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio en que se incurren.

h) Propiedad Intelectual:

No es de aplicación, pero como norma:

La propiedad intelectual está integrada por derechos de carácter personal y patrimonial, que atribuyen al autor la plena disposición y el derecho exclusivo a la explotación de la obra, sin más limitaciones que las establecidas en la Ley. Son objeto de propiedad intelectual todas las creaciones originales literarias, artísticas o científicas expresadas por cualquier medio o soporte, tangible o intangible, actualmente conocido o que se invente en el futuro. El título de una obra, cuando sea original, queda protegido como parte de ella.

Corresponden al autor de la propiedad intelectual dos clases de derechos: el derecho moral, de carácter irrenunciable e inalienable y, el derecho de explotación de su obra, que abarca los derechos, entre otros, de reproducción y distribución.

Para los elementos de la propiedad intelectual, con carácter general, se utilizarán los mismos principios y criterios de valoración indicados para la propiedad industrial, utilizando para su contabilización una partida específica.

i) Contratos de franquicia:

No es de aplicación, pero como norma:

El importe satisfecho en contraprestación del canon de asociación a una franquicia se contabiliza como un inmovilizado intangible cuando sea probable la obtención a partir del mismo de beneficios o rendimientos económicos para la empresa en el futuro y cuando se pueda valorar de manera fiable.

Este derecho se amortiza de forma sistemática durante el periodo en que contribuye a la obtención de ingresos, no excediendo el plazo de duración del contrato de franquicia, teniendo en cuenta, en su caso, las posibles prórrogas que se han acordado.

Si a lo largo de la vida del contrato existiesen dudas sobre la recuperación del activo, se deberá registrar la oportuna corrección valorativa por deterioro y especificar las circunstancias que han originado esta duda.

Deterioro de valor de activos intangibles y materiales

Al cierre de cada ejercicio o siempre que existan indicios de pérdida de la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

El procedimiento implantado por la Dirección de la Sociedad para la realización de dicho test es el siguiente:

Los valores recuperables se calculan para cada unidad generadora de efectivo, si bien en el caso de inmovilizaciones materiales, siempre que sea posible, los cálculos de deterioro se efectúan elemento a elemento, de forma individualizada.

En el caso de que se deba reconocer una pérdida por deterioro de una unidad generadora de efectivo a la que se hubiese asignado todo o parte de un fondo de comercio, se reduce en primer lugar el valor contable del fondo de comercio correspondiente a dicha unidad. Si el deterioro supera el importe de éste, en segundo lugar, se reduce, en proporción a su valor contable, el del resto de activos de la unidad generadora de efectivo, hasta el límite del mayor valor entre los siguientes: su valor razonable menos los costes de venta, su valor en uso y cero.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente (circunstancia no permitida en el caso específico del fondo de comercio), el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en

libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

### **3.2. Inmovilizado material**

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 3.1.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos. Las cantidades entregadas a cuenta de adquisiciones futuras de bienes del inmovilizado material, se registran en el activo y los ajustes que surjan por la actualización del valor del activo asociado al anticipo dan lugar al reconocimiento de ingresos financieros, conforme se devenguen. A tal efecto se utiliza el tipo de interés incremental del proveedor existente en el momento inicial, es decir, el tipo de interés al que el proveedor podría financiarse en condiciones equivalentes a las que resultan del importe recibido, que no será objeto de modificación en posteriores ejercicios. Cuando se trate de anticipos con vencimiento no superior a un año y cuyo efecto financiero no sea significativo, no será necesario llevar a cabo ningún tipo de actualización.

Para aquellos inmovilizados que necesiten un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluirían los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo.

La Sociedad no tiene firmados contratos de concesión que contemplen compromisos de desmantelamiento y rehabilitación. En caso de existir, en el momento de la valoración inicial del inmovilizado, la Sociedad estima el valor actual de las obligaciones futuras derivadas del desmantelamiento, retiro y otras asociadas al citado inmovilizado, tales como los costes de rehabilitación del lugar donde se asienta. Dicho valor actual se activa como mayor coste del correspondiente bien, dando lugar al registro de una provisión, la cual es objeto de actualización financiera en los periodos siguientes al de su constitución. Después del reconocimiento inicial, se contabiliza la reversión del descuento financiero asociado a la provisión en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y se ajusta el valor del pasivo de acuerdo con el tipo de interés aplicado en el reconocimiento inicial, o en la fecha de la última revisión. Por su parte, la valoración inicial del inmovilizado material podrá verse alterada por cambios en estimaciones contables que modifiquen el importe de la provisión asociada a los costes de desmantelamiento y rehabilitación, una vez reconocida la reversión del descuento, y que podrán venir motivados por:

- a) Un cambio en el calendario o en el importe de los flujos de efectivo estimados para cancelar la obligación asociada al desmantelamiento o la rehabilitación.
- b) El tipo de descuento empleado por la sociedad para la determinación del valor actual de la provisión que, en principio, es el tipo de interés libre de riesgo, salvo que al estimar los flujos de efectivo no se hubiera tenido en cuenta el riesgo asociado al cumplimiento de la obligación.

La Sociedad no realizó trabajos para su propio inmovilizado, pero en el supuesto de que los realizase estos se registrarían al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos los costes internos,

determinados en función de los consumos propios de materiales, la mano de obra directa incurrida y los gastos generales de fabricación calculados según tasas de absorción similares a las aplicadas a efectos de la valoración de existencias.

La Sociedad amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes y teniendo en cuenta lo establecido en la normativa fiscal actual. Los porcentajes de amortización mínimos y máximos empleados en cada categoría de elementos son las siguientes:

|                                     | Porcentaje de amortización |          |
|-------------------------------------|----------------------------|----------|
|                                     | 31-12-22                   | 31-12-21 |
| Instalaciones Técnicas              | 8-12%                      | 8-12%    |
| Maquinaria                          | 21,00%                     |          |
| Otras Instalaciones                 | 6-8%                       | 6-8%     |
| Mobiliario                          | 7-10%                      | 7-10%    |
| Equipos para proceso de Información | 25,00%                     | 25,00%   |
| Otro Inmovilizado Material          | 7-12%                      | 7-12%    |

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúe como arrendatario, se presentará el coste de los activos arrendados en el balance abreviado según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Dicho importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. La carga financiera total del contrato se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente se reconocerán como gasto del ejercicio en que se incurren.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.

### 3.3. Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance abreviado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado. Así como aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad.

El porcentaje de amortización empleado es del 1,33%.

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 3.2, relativa al inmovilizado material.

### 3.4. Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

#### Arrendamiento financiero

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actuase como arrendador, en el momento inicial de las mismas se reconocería un crédito por el valor actual de los pagos mínimos a recibir por el arrendamiento más el valor residual del activo, descontado al tipo de interés implícito del contrato. La diferencia entre el crédito registrado en el activo y la cantidad a cobrar, correspondiente a intereses no devengados, se imputaría a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio a medida que se devengasen, de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actuase como arrendatario, se presentaría el coste de los activos arrendados en el balance de situación según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Dicho importe sería el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existiesen dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluirían en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. La carga financiera total del contrato se imputaría a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengase, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente se reconocerían como gasto del ejercicio en que se incurriesen.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizarían con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.

#### Arrendamiento operativo

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien, permanecen en el arrendador.

Cuando la Sociedad actúa como arrendatario, los gastos del arrendamiento se cargan linealmente a la cuenta de pérdidas y ganancias en función de los acuerdos y de la vida del contrato.

En aquellos inmovilizados que la sociedad arrienda a terceros, los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

### 3.5. Permutas de activos

No es de aplicación, pero como norma:

Se entiende por "permuta de activos" la adquisición de activos materiales o intangibles a cambio de la entrega de otros activos no monetarios o de una combinación de éstos con activos monetarios.

Como norma general, en operaciones de permuta con carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio. Las diferencias de valoración que surgen al dar de baja el elemento entregado a cambio se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

Cuando la permuta no tenga carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite del valor razonable del activo recibido si éste fuera menor. Las diferencias de valoración negativas que surjan se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

### 3.6. Activos financieros y Pasivos financieros

#### a) Clasificación y valoración

##### Clasificación activos financiero

Los activos financieros, a efectos de su valoración, se incluyen en alguna de las siguientes categorías:

**a) Activos Financieros a coste Amortizado.** Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado. Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales (aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado), y los créditos por operaciones no comerciales aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa). Es decir, dentro de esta categoría estarían los préstamos y cuentas a cobrar, así como aquellos valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocian en un mercado activo y que la Sociedad tiene intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento.

- Valoración inicial: Inicialmente se valoran por su valor razonable, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

- Valoración posterior: se hace a coste amortizado y los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analizará si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

**b) Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.** Se incluyen en esta categoría todos los activos financieros, salvo que proceda su clasificación en alguna

de las restantes categorías. Se incluyen obligatoriamente en esta categoría los activos financieros mantenidos para negociar.

Los instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociar, ni se valoran al coste, la empresa puede realizar la elección irrevocable en el momento de su reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable directamente en el patrimonio neto.

En todo caso, la empresa puede, en el momento del reconocimiento inicial, designar un activo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría.

- Valoración inicial: Se valoran por su valor razonable. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.
- Valoración posterior: Valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

**c) Activos financieros a coste.** Dentro de esta categoría se incluyen, entre otras, las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, así como las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no puede obtenerse una estimación fiable del mismo.

Se incluirán también en esta categoría los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente y cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

- Valoración inicial: Se valoran al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.
- Valoración posterior: Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

**d) Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.** Un activo financiero se incluye en esta categoría cuando las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantiene para negociar ni proceda clasificarlo en la categoría de activos financieros a coste amortizado. También se incluyen en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las que, debiéndose haberse incluido en la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, se ha ejercitado la opción irrevocable de clasificarlas en esta categoría.

- Valoración inicial: Valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les son directamente atribuibles
- Valoración posterior: Valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pueda incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero causa baja del balance o se deteriora, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### Reclasificación de activos financieros

Cuando la empresa cambie la forma en que gestiona sus activos financieros para generar flujos de efectivo, reclasificará todos los activos afectados de acuerdo con los criterios establecidos en los apartados anteriores de esta norma. La reclasificación de categoría no es un supuesto de baja de balance sino un cambio en el criterio de valoración.

Se pueden dar las siguientes reclasificaciones:

- Reclasificación de los activos financieros a coste amortizado a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias y al contrario.
- Reclasificación de los activos financieros a coste amortizado a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto y, al contrario.
- Reclasificación de los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto y, al contrario.
- Reclasificación de las inversiones en instrumentos de patrimonio valoradas a coste a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias y al contrario.

No se ha reclasificado ningún activo financiero de forma que éste pase a valorarse al coste o al coste amortizado en lugar de al valor razonable o viceversa.

#### Clasificación pasivos financieros

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se incluyen en alguna de las siguientes categorías:

**a) Pasivos Financieros a coste Amortizado.** Dentro de esta categoría se clasifican todos los pasivos financieros excepto cuando deben valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales.

Los préstamos participativos que tengan las características de un préstamo ordinario o común también se incluirán en esta categoría sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

- Valoración inicial: Inicialmente se valoran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que le sean directamente atribuibles. No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se pueden valorar por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.
- Valoración posterior: se hace a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

**b) Pasivos Financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.**

Dentro de esta categoría se clasifican los pasivos financieros que cumplan algunas de las siguientes condiciones:

- Son pasivos que se mantienen para negociar;
- Son pasivos, que, desde el momento del reconocimiento inicial, y de forma irrevocable, han sido designados por la entidad para contabilizarlo al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, siempre que dicha designación cumpla con el objetivo fijado en la normativa contable.
- Opcionalmente y de forma irrevocable, se pueden incluir en su integridad en esta categoría los pasivos financieros híbridos sujeto a los requisitos establecidos en el PGC.
- Valoración inicial: Valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.
- Valoración posterior: Valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

**b) Naturaleza de los activos financieros y pasivos financieros designados inicialmente como a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada**

No es de aplicación por no existir en el balance abreviado.

El valor razonable es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua.

Con carácter general, en la valoración de instrumentos financieros valorados a valor razonable, la Sociedad calcula éste por referencia a un valor fiable de mercado, constituyendo el precio cotizado en un mercado activo la mejor referencia de dicho valor razonable. Para aquellos instrumentos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable.

**c) Criterios empleados para determinar la existencia de evidencia objetiva de deterioro**

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, la Sociedad hace un seguimiento periódico de los cobros de dichas deudas, y para aquellos saldos que o bien el seguro de crédito no cubre o se han agotado los procedimientos de cobro establecidos, los corrige deteriorando su valor.

d) Criterios empleados para el registro de la baja de activos financieros y pasivos financieros

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés, las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable o las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

Cuando el activo financiero se da de baja la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles y el valor en libros del activo, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja dicho activo, que forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

e) Instrumentos financieros híbridos

No es de aplicación, pero como norma:

Los instrumentos financieros híbridos son aquéllos que combinan un contrato principal no derivado y un derivado financiero, denominado derivado implícito, que no puede ser transferido de manera independiente y cuyo efecto es que algunos de los flujos de efectivo del instrumento híbrido varían de forma similar a los flujos de efectivo del derivado considerado de forma independiente.

La empresa reconocerá, valorará y presentará por separado el contrato principal y el derivado implícito, cuando se den simultáneamente las siguientes circunstancias:

- a) Las características y riesgos económicos inherentes al derivado implícito no están estrechamente relacionados con los del contrato principal.
- b) Un instrumento independiente con las mismas condiciones que las del derivado implícito cumpliría la definición de instrumento derivado.
- c) El instrumento híbrido no se valora por su valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El derivado implícito se tratará contablemente como un instrumento financiero derivado y el contrato principal se contabilizará según su naturaleza. Esta evaluación sólo se realizará en el momento del reconocimiento inicial, a menos que se haya producido una variación en los términos del contrato que

modifiquen de forma significativa los flujos de efectivo que se producirán, en cuyo caso, deberá realizarse una nueva evaluación.

Si la empresa no pudiera determinar con fiabilidad el valor razonable del derivado implícito, éste será la diferencia entre el valor razonable del instrumento híbrido y el del contrato principal, si ambos pudieran ser determinados con fiabilidad.

Si la empresa no fuese capaz de valorar el derivado implícito de forma separada o no pudiese determinar de forma fiable su valor razonable, ya sea en el momento de su adquisición como en una fecha posterior, tratará a efectos contables el instrumento financiero híbrido en su conjunto como un activo financiero o un pasivo financiero incluido en la categoría de otros activos (o pasivos) financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Se aplicará este mismo criterio cuando la empresa opte, en el momento de su reconocimiento inicial, por valorar el instrumento financiero híbrido a valor razonable.

f) Instrumentos financieros compuestos

No es de aplicación, pero como norma:

Un instrumento financiero compuesto es un instrumento financiero no derivado que incluye componentes de pasivo y de patrimonio simultáneamente.

Si la empresa hubiese emitido un instrumento financiero compuesto, reconocerá, valorará y presentará por separado sus componentes.

La empresa distribuirá el valor en libros inicial de acuerdo con los siguientes criterios que, salvo error, no será objeto de revisión posteriormente:

a) Asignará al componente de pasivo el valor razonable de un pasivo similar que no lleve asociado el componente de patrimonio.

b) Asignará al componente de patrimonio la diferencia entre el importe inicial y el valor asignado al componente de pasivo.

c) En la misma proporción distribuirá los costes de transacción.

g) Contratos de garantías financieras

No es de aplicación, pero como norma:

Los depósitos o fianzas constituidas en garantía de determinadas obligaciones se valoran por el importe efectivamente satisfecho, que no difiere significativamente de su valor razonable.

En las fianzas entregadas o recibidas por arrendamientos operativos o por prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se considera como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento o durante el periodo en el que se presta el servicio, de acuerdo con la norma sobre ingresos por ventas y prestación de servicios.

Al estimar el valor razonable de las fianzas, se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido durante el cual no se pueda devolver su importe, sin tomar en consideración el comportamiento estadístico de devolución.

Cuando la fianza sea a corto plazo, no es necesario realizar el descuento de flujos de efectivo si su efecto no es significativo.

Se considerarán garantías financieras los contratos por los que una entidad se obliga a pagar cantidades concretas por cuenta de un tercero en el supuesto de no hacerlo éste, independientemente de la forma en que esté instrumentada la obligación: fianza, aval financiero o técnico, etc.

Estos contratos se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será igual a la prima recibida más en su caso, el valor actual de las primas a recibir.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, y salvo que en dicho momento se hubiese clasificado como otros pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias o se les aplique lo dispuesto en el apartado 2.9 de las normas de registro y valoración del Plan General Contable por surgir en la cesión de activos financieros que no cumplan los requisitos para su baja de balance, se valorarán por el mayor de los importes siguientes:

- a) El que resulte de acuerdo con lo dispuesto en la norma relativa a provisiones y contingencias.
- b) El inicialmente reconocido menos, cuando proceda, la parte del mismo imputada a la cuenta de pérdidas y ganancias porque corresponda a ingresos devengados.

**h) Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas**

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Al menos al cierre del ejercicio, deberán efectuarse las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable.

El importe de la corrección valorativa será la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, calculados, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones, en la estimación del deterioro de esta clase de activos se tomará en consideración el patrimonio neto de la entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, que correspondan a elementos identificables en el balance abreviado de la participada. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada participe a su vez en otra, deberá tenerse en cuenta el patrimonio neto que se desprende de las cuentas anuales abreviadas consolidadas elaboradas aplicando los criterios incluidos en el Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

Cuando la empresa participada tuviere su domicilio fuera del territorio español, el patrimonio neto a tomar en consideración vendrá expresado en las normas contenidas en la presente disposición. No

Cuentas Anuales Abreviadas de  
CIDADE UNIVERSITARIA, S.A. –  
Ejercicio 2023



obstante, si mediaran altas tasas de inflación, los valores a considerar serán los resultantes de los estados financieros ajustados en el sentido expuesto en la norma relativa a moneda extranjera.

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registrarán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

No obstante, en el caso de que se hubiera producido una inversión en la empresa, previa a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, y con anterioridad a esa calificación, se hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal inversión, dichos ajustes se mantendrán tras la calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registrarán en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, o hasta que se produzcan las siguientes circunstancias:

a) En el caso de ajustes valorativos previos por aumentos de valor, las correcciones valorativas por deterioro se registrarán contra la partida del patrimonio neto que recoja los ajustes valorativos previamente practicados hasta el importe de los mismos y el exceso, en su caso, se registrará en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no revertirá.

b) En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable sea superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementará, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida que haya recogido los ajustes valorativos previos y a partir de ese momento el nuevo importe surgido se considerará coste de la inversión. Sin embargo, cuando exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

i) **Criterios empleados para la determinación de los ingresos o gastos procedentes de las distintas categorías de instrumentos financieros**

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocerán como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. Los intereses deben reconocerse utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declare el derecho del socio a recibirlo.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registrarán de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición. A estos efectos, se entenderá por "intereses explícitos" aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

Asimismo, si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocerán como ingresos, y minorarán el valor contable de la inversión.

El juicio sobre si se han generado beneficios por la participada se realiza atendiendo exclusivamente a los beneficios contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias individual desde la fecha de adquisición, salvo que de forma indubitada el reparto con cargo a dichos beneficios deba calificarse como una recuperación de la inversión desde la perspectiva de la entidad que recibe el dividendo.

j) Instrumentos de patrimonio propio

No es de aplicación por no existir en el balance abreviado, pero como norma:

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en los activos de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Las participaciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en Patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

### 3.7. Coberturas contables

No es de aplicación, pero como norma:

La Sociedad clasifica en las siguientes categorías las operaciones de cobertura:

a) Cobertura de valor razonable: cubre la exposición a los cambios en el valor razonable de activos o pasivos reconocidos o de compromisos en firme aún no reconocidos, o de una parte concreta de los mismos, atribuible a un riesgo concreto que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias (por ejemplo, la contratación de una permuta financiera para cubrir el riesgo de una financiación a tipo de interés fijo).

Los cambios de valor del instrumento de cobertura y de la partida cubierta atribuibles al riesgo cubierto se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cuando la partida cubierta sea un compromiso en firme no reconocido o un componente de este, el cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta con posterioridad a su designación se reconocerá como un activo o un pasivo, y la ganancia o pérdida correspondiente se reflejará en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las modificaciones en el importe en libros de las partidas cubiertas que se valoren a coste amortizado implicarán la corrección, bien desde el momento de la modificación, bien (como tarde) desde que cese la contabilidad de coberturas, del tipo de interés efectivo del instrumento.

b) Cobertura de flujos de efectivo: cubre la exposición a la variación de los flujos de efectivo que se atribuya a un riesgo concreto asociado a la totalidad o a un componente de un activo o pasivo reconocido (tal como la contratación de una permuta financiera para cubrir el riesgo de una financiación a tipo de interés variable), o a una transacción prevista altamente probable (por ejemplo, la cobertura del riesgo de tipo de cambio relacionado con compras y ventas previstas de inmovilizados materiales, bienes y servicios en moneda extranjera), y que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias. La cobertura del riesgo de tipo de cambio de un compromiso en firme puede ser contabilizada como una cobertura de flujos de efectivo o como una cobertura de valor razonable.

La Sociedad está expuesta a las fluctuaciones que se produzcan en los tipos de cambio de los diferentes países donde opera. Con objeto de mitigar este riesgo, se sigue la práctica de formalizar, sobre la base de sus previsiones y presupuestos, contratos de cobertura de riesgo en la variación del tipo de cambio cuando las perspectivas de evolución del mercado así lo aconsejan.

Del mismo modo, mantiene una exposición al tipo de cambio por las variaciones potenciales que se puedan producir en las diferentes divisas en que mantiene la deuda con entidades financieras, por lo que realiza coberturas de este tipo de operaciones cuando las perspectivas de evolución del mercado así lo aconsejan.

Por otro lado, se encuentra expuesta a las variaciones en las curvas de tipo de interés al mantener toda su deuda con entidades financieras a interés variable. En este sentido la Sociedad formaliza contratos de cobertura de riesgo de tipos de interés, básicamente a través de contratos con estructuras que aseguran tipos de interés máximos.

Al cierre del ejercicio se han valorado los contratos en vigor comparando, para cada contrato individualmente considerado, el precio pactado con la cotización de cada divisa y, en su caso, con el tipo de interés de referencia a la fecha de cierre, reconociéndose los cambios de valor de los mismos en la cuenta de resultados.

La sociedad no utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuro, tales como riesgos por variaciones de los tipos de cambio y los tipos de interés, por no considerarlo necesario.

### 3.8. Existencias

No es de aplicación, pero como norma:

Las existencias se valoran a su precio de adquisición, coste de producción o valor neto realizable, el menor. Los descuentos comerciales, las rebajas obtenidas, otras partidas similares y los intereses incorporados al nominal de los débitos se deducen en la determinación del precio de adquisición.

El coste de producción incluye los costes de materiales directos y, en su caso, los costes de mano de obra directa y los gastos generales de fabricación.

El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados para terminar su fabricación y los costes que serán incurridos en los procesos de comercialización, venta y distribución.

Como excepción a la regla general de valoración anteriormente indicada, los intermediarios que comercialicen materias primas cotizadas pueden valorar sus existencias al valor razonable menos los costes de la venta siempre y cuando con ello se elimine o reduzca de forma significativa una "asimetría contable" que surgiría en otro caso por no reconocer estos activos a valor razonable. En tal caso, la variación de valor se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias. La Sociedad no se ha acogido a esta opción.

Para aquellas existencias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, el coste incluye los gastos financieros que han sido girados por el proveedor o corresponden a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la fabricación o construcción.

Se deberán efectuar las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición (o a su coste de producción), excepto para aquellos bienes o servicios que hubiesen sido objeto de un contrato en firme cuyo cumplimiento deba tener lugar con posterioridad, siempre y cuando el precio de venta estipulado cubra, como mínimo, el coste de tales bienes más todos los costes pendientes de realizar que sean necesarios para la ejecución del contrato.

### **3.9. Transacciones en moneda extranjera**

La moneda funcional utilizada por la Sociedad es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance abreviado. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio en que se producen.

No existen activos ni pasivos no monetarios en moneda extranjera valorados a valor razonable.

### **3.10. Impuestos sobre beneficios**

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto, y si surgen a

causa de una combinación de negocios, se reconocerán como los demás elementos patrimoniales del negocio adquirido, salvo que constituyan activos o pasivos de la adquirente en cuyo caso, su reconocimiento o baja no formará parte de las combinaciones de negocios. El gasto por impuesto corriente que se ponga de manifiesto como consecuencia de la anulación de la participación previa en la sociedad adquirida, se inscribirá en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el balance abreviado y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

### **3.11. Ingresos y gastos**

#### **a) Aspectos generales**

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

La empresa reconoce los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad cuando se produce la transferencia del control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes. En ese momento, la empresa valorará el ingreso por el importe que refleja la contraprestación a la que espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

No se reconocen ingresos en las permutas de elementos homogéneos como las permutas de productos terminados, o mercaderías intercambiables entre dos empresas con el objetivo de ser más eficaces en su labor comercial de entregar el producto a sus respectivos clientes.

#### **b) Reconocimiento de ingresos.**

La empresa reconoce los ingresos derivados de un contrato cuando (o a medida que) se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos (es decir, la o las obligaciones a cumplir).

El control de un bien o servicio (un activo) hace referencia a la capacidad para decidir plenamente sobre el uso de ese elemento patrimonial y obtener sustancialmente todos sus beneficios restantes. El control incluye la capacidad de impedir que otras entidades decidan sobre el uso del activo y obtengan sus beneficios.

Para cada obligación a cumplir (entrega de bienes o prestación de servicios) que se identifica, la empresa determina al comienzo del contrato si el compromiso asumido se cumplirá a lo largo del tiempo o en un momento determinado.

Los ingresos derivados de los compromisos (con carácter general, de prestaciones de servicios o venta de bienes) que se cumplen a lo largo del tiempo se reconocen en función del grado de avance o progreso hacia el cumplimiento completo de las obligaciones contractuales siempre que la empresa dispone de información fiable para realizar la medición del grado de avance.

La empresa revisa y, si es necesario, modifica las estimaciones del ingreso a reconocer, a medida que cumple con el compromiso asumido. La necesidad de tales revisiones no indica, necesariamente, que el desenlace o resultado de la operación no pueda ser estimado con fiabilidad.

Cuando, a una fecha determinada, la empresa no es capaz de medir razonablemente el grado de cumplimiento de la obligación (por ejemplo, en las primeras etapas de un contrato), aunque espera recuperar los costes incurridos para satisfacer dicho compromiso, solo se reconocen ingresos y la correspondiente contraprestación en un importe equivalente a los costes incurridos hasta esa fecha.

En el caso de las obligaciones contractuales que se cumplen en un momento determinado, los ingresos derivados de su ejecución se reconocen en tal fecha. Hasta que no se produzca esta circunstancia, los costes incurridos en la producción o fabricación del producto (bienes o servicios) se contabilizan como existencias.

Cuando existan dudas relativas al cobro del derecho de crédito previamente reconocido como ingresos por venta o prestación de servicios, la pérdida por deterioro se registrará como un gasto por corrección de valor por deterioro y no como un menor ingreso.

c) Cumplimiento de la obligación a lo largo del tiempo.

Se entiende que la empresa transfiere el control de un activo (con carácter general, de un servicio o producto) a lo largo del tiempo cuando se cumple uno de los siguientes criterios:

a) El cliente recibe y consume de forma simultánea los beneficios proporcionados por la actividad de la empresa (generalmente, la prestación de un servicio) a medida que la entidad la desarrolla, como sucede en algunos servicios recurrentes (seguridad o limpieza). En tal caso, si otra empresa asumiera el contrato no necesitaría realizar nuevamente de forma sustancial el trabajo completado hasta la fecha.

b) La empresa produce o mejora un activo (tangible o intangible) que el cliente controla a medida que se desarrolla la actividad (por ejemplo, un servicio de construcción efectuado sobre un terreno del cliente).

c) La empresa elabora un activo específico para el cliente (con carácter general, un servicio o una instalación técnica compleja o un bien particular con especificaciones singulares) sin un uso alternativo y la empresa tiene un derecho exigible al cobro por la actividad que se haya completado hasta la fecha (por ejemplo, servicios de consultoría que den lugar a una opinión profesional para el cliente).

Si la transferencia del control sobre el activo no se produce a lo largo del tiempo la empresa reconoce el ingreso siguiendo los criterios establecidos para las obligaciones que se cumplen en un momento determinado.

d) Indicadores de cumplimiento de la obligación en un momento del tiempo.

Para identificar el momento concreto en que el cliente obtiene el control del activo (con carácter general, un bien), la empresa considera, entre otros, los siguientes indicadores:

a) El cliente asume los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del activo. Al evaluar este punto, la empresa excluye cualquier riesgo que dé lugar a una obligación separada, distinta del compromiso de transferir el activo. Por ejemplo, la empresa puede haber transferido el control del activo, pero no haber satisfecho la obligación de proporcionar servicios de mantenimiento durante la vida útil del activo.

b) La empresa ha transferido la posesión física del activo. Sin embargo, la posesión física puede no coincidir con el control de un activo. Así, por ejemplo, en algunos acuerdos de recompra y en algunos acuerdos de depósito, un cliente o consignatario puede tener la posesión física de un activo que controla la empresa cedente de dicho activo y, por tanto, el mismo no puede considerarse transferido. Por el contrario, en acuerdos de entrega posterior a la facturación, la empresa puede tener la posesión física de un activo que controla el cliente.

c) El cliente ha recibido (aceptado) el activo a conformidad de acuerdo con las especificaciones contractuales. Si una empresa puede determinar de forma objetiva que se ha transferido el control del bien o servicio al cliente de acuerdo con las especificaciones acordadas, la aceptación de este último es una formalidad que no afectaría a la determinación sobre la transferencia del control. Por ejemplo, si la cláusula de aceptación se basa en el cumplimiento de características de tamaño o peso especificadas, la empresa podría determinar si esos criterios se han cumplido antes de recibir confirmación de la aceptación del cliente.

Sin embargo, si la empresa no puede determinar de forma objetiva que el bien o servicio proporcionado al cliente reúne las especificaciones acordadas en el contrato no podrá concluir que el cliente ha obtenido el control hasta que reciba la aceptación del cliente.

Cuando se entregan productos (bienes o servicios) a un cliente en régimen de prueba o evaluación y este no se ha comprometido a pagar la contraprestación hasta que venza el periodo de prueba, el control del producto no se ha transferido al cliente hasta que este lo acepta o venza el citado plazo sin haber comunicado su disconformidad.

d) La empresa tiene un derecho de cobro por transferir el activo.

e) El cliente tiene la propiedad del activo. Sin embargo, cuando la empresa conserva el derecho de propiedad solo como protección contra el incumplimiento del cliente, esta circunstancia no impediría al cliente obtener el control del activo.

e) Valoración de ingresos.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir, derivada de la misma, que, salvo evidencia en contrario, es el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos. No obstante, podrán incluirse los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

No forman parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones de entrega de bienes y prestación de servicios que la empresa debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

La empresa toma en cuenta en la valoración del ingreso la mejor estimación de la contraprestación variable si es altamente probable que no se produzca una reversión significativa del importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la citada contraprestación.

Por excepción a la regla general, la contraprestación variable relacionada con los acuerdos de cesión de licencias, en forma de participación en las ventas o en el uso de esos activos, solo se reconocen cuando (o a medida que) ocurra el que sea posterior de los siguientes sucesos:

- a) Tiene lugar la venta o el uso posterior; o
- b) La obligación que asume la empresa en virtud del contrato y a la que se ha asignado parte o toda la contraprestación variable es satisfecha (o parcialmente satisfecha).

### 3.12. Provisiones y contingencias

Loa Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales abreviadas diferencian entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales abreviadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales abreviadas, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria abreviada, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la sociedad tiene los siguientes pleitos o litigios en firme, en proceso o pendiente de resolución:

- El 24 de abril de 2022 se recibió demanda contra CIDADE UNIVERSITARIA, S.A. que ha dado lugar al PROCEDIMIENTO ORDINARIO 37/2023, CONOCIDO POR EL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N.º 11 DE VIGO. En la citada demanda SOOM MANAGEMENT, S.L. reclama a la Sociedad un importe de CIENTO SESENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS (167.482,80 euros), en concepto de daños y perjuicios derivados de un supuesto incumplimiento contractual.

Dada la evolución del litigio durante el ejercicio 2023, la sociedad ha procedido a la provisión del importe reclamado.

- Recurso contencioso-administrativo seguido ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. 2 de Vigo (P.O. 12272022) en relación con la reclamación de abono en concepto de reequilibrio COVID-19 de 171.217,13€ realizada por AQA OURENSE XESTIÓN DEPORTIVA, S.L.

Resuelto por sentencia no firme de 11 de mayo de 2023 por la cual se inadmite el recurso formulado por AQA OURENSE XESTIÓN DEPORTIVA, S.L.

- Ejecución de títulos judiciales 363/2011 en reclamación de las costas originadas por el procedimiento de desahucio nº 156/2011 contra Rivas Pareja y enervado por este. Se ha decretado por el Juzgado correspondiente la traba de embargo de diversos activos del deudor, sin que hasta el momento se haya retenido cantidad alguna.
- Juicio cambiario 132/2011 en reclamación de 3.000,00 euros de principal y 900,00 euros calculados prudencialmente para intereses y costas (sin perjuicio de una ulterior liquidación), por impago de un pagaré, contra D. José Rivas Pareja, arrendatario del local C1. Con relación a este procedimiento se ha conseguido cobrar la totalidad del importe reclamado como principal, quedando pendientes las cantidades por intereses y costas del procedimiento.
- Juicio cambiario 866/2011 en reclamación de 8.000,00 euros de principal, 140,52 euros de gastos bancarios y 2.400,00 euros calculados prudencialmente para intereses y costas (sin perjuicio de una ulterior liquidación), por impago de cuatro pagarés de 2.000,00 euros cada uno, contra D. José Rivas Pareja, arrendatario del local C1. Con relación a este procedimiento se ha decretado por el Juzgado correspondiente la traba de embargo de diversos activos del deudor, sin que hasta el momento se haya retenido cantidad alguna.

### **3.13. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

La empresa considera que no es necesaria ninguna medida específica para la protección y mejora del medio ambiente, ya que en el desarrollo de su actividad no se producen efectos perjudiciales sobre el mismo.

### **3.14. Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal**

No existen obligaciones por retribuciones a largo plazo al personal, ni por retribuciones a largo plazo de aportación definida.

La entidad no tiene asumido con sus empleados el compromiso de satisfacerles una prestación en el caso de que cumplan determinados años de servicio en la entidad.

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales abreviadas adjuntas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

### **3.15. Subvenciones, donaciones y legados**

Para la contabilización de las subvenciones, donaciones y legados recibidos la Sociedad sigue los criterios siguientes:

- a) Subvenciones, donaciones y legados de capital no reintegrables: Se valoran por el valor razonable del importe o el bien concedido, en función de si son de carácter monetario o no, y se imputan a resultados en proporción a la dotación a la amortización efectuada en el periodo para los elementos subvencionados o, en su caso, cuando se produzca su enajenación o corrección valorativa por deterioro, con excepción de las recibidas de socios o propietarios que se registran directamente en los fondos propios y no constituyen ingreso alguno.
- b) Subvenciones de carácter reintegrables: Mientras tienen el carácter de reintegrables se contabilizan como pasivos.
- c) Subvenciones de explotación: Se abonan a resultados en el momento en que se conceden excepto si se destinan a financiar déficit de explotación de ejercicios futuros, en cuyo caso se imputarán en dichos ejercicios. Si se conceden para financiar gastos específicos, la imputación se realizará a medida que se devenguen los gastos financiados.

### **3.16. Combinaciones de negocios**

No es de aplicación, pero como norma:

En la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se registrarán, con carácter general, por su valor razonable siempre y cuando dicho valor razonable pueda ser medido con suficiente fiabilidad.

### **3.17. Negocios conjuntos**

No es de aplicación, por no existir ninguna actividad económica controlada conjuntamente por la Sociedad y otra persona física o jurídica, a través de un acuerdo estatutario o contractual en virtud del cual dos o más personas convienen compartir el poder de dirigir las políticas financiera y de explotación sobre una actividad económica con el fin de obtener beneficios económicos, de tal manera que las decisiones estratégicas, tanto financieras como de explotación, relativas a la actividad requieran el consentimiento unánime de todos los partícipes.

### **3.18. Transacciones entre partes vinculadas**

Las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realizan se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto con las normas particulares para las cuentas que corresponda.

Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma de registro y valoración 13ª del Plan General de Contabilidad. En este sentido:

- Se entenderá que una empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio, o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por acuerdos o cláusulas estatutarias.
- Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trata de una empresa del grupo en el sentido señalado, la empresa o las personas físicas dominantes, ejerzan sobre esa empresa asociada una influencia significativa, tal como se desarrolla determinadamente en la citada Norma de registro y valoración 13ª.
- Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control

sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, tal como se detalla detenidamente en la Norma de registro y valoración 15ª.

Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, adicionalmente a las empresas del grupo, asociadas y multigrupo, a las personas físicas que posean directa o indirectamente alguna participación en los derechos de voto de la Sociedad, o en su dominante, de manera que les permita ejercer sobre una u otra una influencia significativa, así como a sus familiares próximos, al personal clave de la Sociedad o de su dominante (personas físicas con autoridad y responsabilidad sobre la planificación, dirección y control de las actividades de la empresa, ya sea directa o indirectamente), entre la que se incluyen los Administradores y los Directivos, junto a sus familiares próximos, así como a las entidades sobre las que las personas mencionadas anteriormente puedan ejercer una influencia significativa. Asimismo, tienen la consideración de parte vinculadas las empresas que compartan algún consejero o directivo con la Sociedad, salvo cuando éste no ejerza una influencia significativa en las políticas financiera y de explotación de ambas, y, en su caso, los familiares próximos del representante persona física del Administrador, persona jurídica, de la Sociedad.

La sociedad realiza sus operaciones vinculadas a valores de mercado, por lo que los Administradores consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

### **3.19. Activos no corrientes mantenidos para la venta**

No es de aplicación, pero como norma:

La Sociedad clasifica un activo no corriente o un grupo enajenable como mantenido para la venta cuando ha tomado la decisión de venta del mismo y se estima que la misma se realizará dentro de los próximos doce meses.

Estos activos o grupos enajenables se valoran por su valor contable o su valor razonable deducidos los costes necesarios para la venta, el menor.

Los activos clasificados como no corrientes mantenidos para la venta no se amortizan, pero a la fecha de cada balance de situación se realizan las correspondientes correcciones valorativas para que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Los ingresos y gastos generados por los activos no corrientes y grupos enajenables de elementos, mantenidos para la venta, que no cumplen los requisitos para calificarlos como operaciones interrumpidas, se reconocen en la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias que corresponda según su naturaleza.

### **3.20. Derechos de emisión de gases de efecto invernadero**

Estos derechos se reconocen por su precio de adquisición. Cuando se tratan de derechos adquiridos sin contraprestación o por un importe sustancialmente inferior a su valor de mercado, se reconoce como ingreso directamente imputado al patrimonio neto al comienzo del ejercicio natural al que corresponden, que es objeto de transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias a medida que se realiza la imputación a gastos por las emisiones asociadas a los derechos recibidos sin contraprestación.

Los derechos de emisión no se amortizan. Y están sujetos a las correcciones valorativas por deterioro que sean necesarias.

Cuentas Anuales Abreviadas de  
CIDADE UNIVERSITARIA, S.A. –  
Ejercicio 2023



La emisión de gases de efecto invernadero origina el reconocimiento de un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio y de la correspondiente provisión, dado que a la fecha de cierre es indeterminado en cuanto a su importe exacto. El importe de este gasto en este ejercicio ha sido de cero euros. La provisión se mantendrá hasta el momento en que se cancele la obligación mediante la entrega de los correspondientes derechos.

#### 4. Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance abreviado en los ejercicios actual y anterior, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

| DESCRIPCIÓN                                                   | INMOVILIZADO INTANGIBLE | INMOVILIZADO MATERIAL | INVERSIONES INMOBILIARIAS |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|---------------------------|
| <b>COSTE</b>                                                  |                         |                       |                           |
| <b>SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2022</b>                    | <b>158.903,88</b>       | <b>412.023,42</b>     | <b>10.071.689,84</b>      |
| (+) Entradas                                                  |                         | 4.372,50              |                           |
| (-) Salidas, bajas o reducciones                              |                         |                       |                           |
| (- / +) Traspasos a / de otras partidas                       |                         |                       |                           |
| <b>SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2022</b>                      | <b>158.903,88</b>       | <b>416.395,92</b>     | <b>10.071.689,84</b>      |
| (+) Entradas                                                  | 1.990,00                | 957,00                |                           |
| (-) Salidas, bajas o reducciones                              |                         |                       |                           |
| (- / +) Traspasos a / de otras partidas                       |                         |                       |                           |
| <b>SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2023</b>                      | <b>160.893,88</b>       | <b>417.352,92</b>     | <b>10.071.689,84</b>      |
| <b>AMORTIZACIÓN ACUMULADA</b>                                 |                         |                       |                           |
| <b>SALDO INICIAL, EJERCICIO 2022</b>                          | <b>97.572,60</b>        | <b>287.776,35</b>     | <b>2.234.582,96</b>       |
| (+) Dotación a la amortización del ejercicio                  | 15.332,82               | 26.688,26             | 136.158,10                |
| (+) Aumentos por adquisiciones o traspasos                    |                         |                       |                           |
| (-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos |                         |                       |                           |
| <b>SALDO FINAL EJERCICIO 2022</b>                             | <b>112.905,42</b>       | <b>314.464,61</b>     | <b>2.370.741,06</b>       |
| (+) Dotación a la amortización del ejercicio                  | 15.514,54               | 24.711,90             | 135.209,29                |
| (+) Aumentos por adquisiciones o traspasos                    |                         |                       |                           |
| (-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos |                         |                       |                           |
| <b>SALDO FINAL EJERCICIO 2023</b>                             | <b>128.419,96</b>       | <b>339.176,51</b>     | <b>2.505.950,35</b>       |

El principal elemento de inmovilizado intangible consiste en la concesión administrativa otorgada por la Universidad de Vigo para la explotación de los terrenos sobre los que se asientan las construcciones de la Sociedad. Estos terrenos son propiedad de la Consellería de Educación y Ordenación Universitaria de la Xunta de Galicia y están adscritos en uso a Cidade Universitaria, S.A. por acuerdo de la Xunta de Gobierno celebrada el 24 de junio de 1999.

Las altas del ejercicio 2023 se corresponden con compras e inversiones en la página web de la compañía. Las altas del ejercicio 2022 se corresponden con la compra de maquinaria.

Las inversiones más significativas incluidas en las inversiones inmobiliarias son las siguientes:

- Inversiones en construcciones Colegio Universitario de Vigo: instalaciones deportivas.
- Inversiones en construcciones Colegio Universitario de Ourense: Instalaciones deportivas y piscina.

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden principalmente con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler.

En cuanto al uso de dichas inversiones, se distribuye al cierre del ejercicio 2023 y 2022 de la siguiente manera:

Cuentas Anuales Abreviadas de  
CIDADE UNIVERSITARIA, S.A. –  
Ejercicio 2023



|                     | Ejercicio<br>Actual | Ejercicio<br>Anterior |
|---------------------|---------------------|-----------------------|
|                     | Metros<br>cuadrados | Metros<br>cuadrados   |
| Locales comerciales | 14.876,00           | 14.876,00             |
| Locales Deportivos  | 5.221,51            | 5.221,51              |
| <b>TOTAL</b>        | <b>20.097,51</b>    | <b>20.097,51</b>      |

A 31 de diciembre de 2023, el epígrafe inmovilizado material del balance de situación adjunto incluía 26.261,25 euros, correspondiente a bienes en régimen de arrendamiento financiero. La información de ese arrendamiento financiero es la siguiente:

| Descripción del bien     | Duración del contrato | Años transcurridos | Coste     | Cuotas satisfechas en años anteriores | Cuotas satisfechas en el ejercicio | Cuotas pendientes | Valor de la opción de compra |
|--------------------------|-----------------------|--------------------|-----------|---------------------------------------|------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Instalaciones deportivas | 60                    | 3                  | 26.261,25 | 34                                    | 12                                 | 14                | 520,61                       |

Durante el ejercicio, no se han producido correcciones valorativas por deterioro de valor.

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estiman necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a los elementos del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias. La cobertura de los seguros contratada por la Sociedad en relación con su inmovilizado material e inversiones inmobiliarias cubre el valor neto contable de los mismos.

No se ha realizado ninguna corrección valorativa de los bienes de inmovilizado material y del inmovilizado intangible en 2023 y 2022.

Al cierre de cada uno de los ejercicios, la Sociedad realiza un análisis del importe recuperable del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias. En este sentido se emplean estimaciones de tasas de descuento de mercado y vidas útiles del inmovilizado de acuerdo con su situación actual.

La Sociedad no ha capitalizado gastos financieros durante el ejercicio actual ni en el ejercicio anterior.

Al 31 de diciembre de 2023, al igual que en el ejercicio anterior, no existen compromisos en firme de compra ni de venta de inmovilizado intangible ni de inmovilizado material.

No existen, en el patrimonio de la entidad, elementos actualizados mediante la Actualización de Balances de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

## 5. Activos financieros

### 5.1. Activos financieros no corrientes

A continuación, se presenta para cada clase de activos financieros no corrientes un análisis del movimiento durante el ejercicio y de las cuentas correctoras de valor originadas por el riesgo de crédito:

Cuentas Anuales Abreviadas de  
CIDADE UNIVERSITARIA, S.A. –  
Ejercicio 2023



**Ejercicio actual**

|                                                                                  | Activos financieros no corrientes |                            |                             |           |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------|
|                                                                                  | Instrumentos de patrimonio        | Valores represen. de deuda | Créditos, Derivados y Otros | Total     |
| <b>A) SALDO INICIAL, EJERCICIO ACTUAL</b>                                        | -                                 | -                          | 18.776,19                   | 18.776,19 |
| (+) Entradas                                                                     | -                                 | -                          | -                           | -         |
| (-) Salidas                                                                      | -                                 | -                          | -                           | -         |
| (+/-) Traspasos y otras variaciones                                              | -                                 | -                          | -                           | -         |
| <b>B) SALDO FINAL, EJERCICIO ACTUAL</b>                                          | -                                 | -                          | 18.776,19                   | 18.776,19 |
| <b>C) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO SALDO INICIAL DEL EJERCICIO ACTUAL</b> | -                                 | -                          | -                           | -         |
| (+) Correcciones valorativas por deterioro recon. en el periodo                  | -                                 | -                          | -                           | -         |
| (+) Reversión de correcciones valorativas por deterioro                          | -                                 | -                          | -                           | -         |
| (-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos                    | -                                 | -                          | -                           | -         |
| <b>D) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO SALDO FINAL DEL EJERCICIO ACTUAL</b>   | -                                 | -                          | -                           | -         |
| <b>Total saldo final neto ejercicio actual</b>                                   | -                                 | -                          | 18.776,19                   | 18.776,19 |

**Ejercicio anterior**

|                                                                                    | Activos financieros no corrientes |                            |                             |           |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------|
|                                                                                    | Instrumentos de patrimonio        | Valores represen. de deuda | Créditos, Derivados y Otros | Total     |
| <b>A) SALDO INICIAL, EJERCICIO ANTERIOR</b>                                        | -                                 | -                          | 18.582,53                   | 18.582,53 |
| (+) Entradas                                                                       | -                                 | -                          | 2.087,00                    | 2.087,00  |
| (-) Salidas                                                                        | -                                 | -                          | -1.893,34                   | -1.893,34 |
| (+/-) Traspasos y otras variaciones                                                | -                                 | -                          | -                           | -         |
| <b>B) SALDO FINAL, EJERCICIO ANTERIOR</b>                                          | -                                 | -                          | 18.776,19                   | 18.776,19 |
| <b>C) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO SALDO INICIAL DEL EJERCICIO ANTERIOR</b> | -                                 | -                          | -                           | -         |
| (+) Correcciones valorativas por deterioro recon. en el periodo                    | -                                 | -                          | -                           | -         |
| (+) Reversión de correcciones valorativas por deterioro                            | -                                 | -                          | -                           | -         |
| (-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos                      | -                                 | -                          | -                           | -         |
| <b>D) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO SALDO FINAL DEL EJERCICIO ANTERIOR</b>   | -                                 | -                          | -                           | -         |
| <b>Total saldo final neto ejercicio anterior</b>                                   | -                                 | -                          | 18.776,19                   | 18.776,19 |

Los créditos, derivados y otros están representados por fianzas y depósitos constituidos a largo plazo.

**5.2. Correcciones por deterioro de valor originadas por el riesgo de crédito**

El movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de créditos con clientes durante el ejercicio 2023 es el siguiente:

## Cuentas Anuales Abreviadas de CIDADE UNIVERSITARIA, S.A. – Ejercicio 2023



|                                                               | Clases de activos financieros    |             |                            |                  |             |                  |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------|----------------------------|------------------|-------------|------------------|
|                                                               | Valores representativos de deuda |             | Créditos derivados y otros |                  | TOTAL       |                  |
|                                                               | Largo plazo                      | Corto plazo | Largo plazo                | Corto Plazo      | Largo plazo | Corto plazo      |
| <b>Pérdida por deterioro al inicio del ejercicio anterior</b> | -                                | -           | -                          | <b>20.553,58</b> | -           | <b>20.553,58</b> |
| (+) Corrección valorativa por deterioro                       | -                                | -           | -                          | -                | -           | -                |
| (-) Reversión del deterioro                                   | -                                | -           | -                          | -                | -           | -                |
| (-) Salidas y reducciones                                     | -                                | -           | -                          | -                | -           | -                |
| (+/-) Traspasos y otras variaciones                           | -                                | -           | -                          | -                | -           | -                |
| <b>Pérdida por deterioro al inicio del ejercicio actual</b>   | -                                | -           | -                          | <b>20.553,58</b> | -           | <b>20.553,58</b> |
| (+) Corrección valorativa por deterioro                       | -                                | -           | -                          | -                | -           | -                |
| (-) Reversión del deterioro                                   | -                                | -           | -                          | -                | -           | -                |
| (-) Salidas y reducciones                                     | -                                | -           | -                          | -                | -           | -                |
| (+/-) Traspasos y otras variaciones                           | -                                | -           | -                          | -                | -           | -                |
| <b>Pérdida por deterioro al inicio del ejercicio actual</b>   | -                                | -           | -                          | <b>20.553,58</b> | -           | <b>20.553,58</b> |

### 5.3. Activos financieros valorados a valor razonable

No es de aplicación por no existir en las cuentas anuales abreviadas, ni haberse producido operaciones que merezcan ser reflejadas. Todos ellos están valorados según valor en libros, al entender, que dicho valor constituye una aproximación aceptable del valor razonable.

### 5.4. Empresa del grupo, multigrupo y asociadas

La empresa no tiene inversiones en empresas de grupo, multigrupo y asociadas al cierre del ejercicio actual ni anterior.

La empresa no ejerce influencia significativa sobre ninguna sociedad poseyendo un porcentaje inferior al 20% del capital ni poseyendo más del 20% no se ejerce influencia significativa.

Durante el ejercicio no se han realizado adquisiciones que han permitido calificar a ninguna empresa como dependiente.

## 6. Pasivos financieros

### 6.1. Clasificación por vencimientos

#### a) Vencimiento de las deudas al cierre del ejercicio.

Las clasificaciones por vencimiento de los pasivos financieros de la Sociedad, de los importes que venzan en cada uno de los siguientes años al cierre del ejercicio y hasta su último vencimiento, se detallan en el siguiente cuadro:

Cuentas Anuales Abreviadas de  
CIDADE UNIVERSITARIA, S.A. –  
Ejercicio 2023



**Ejercicio actual**

|                                                       | Vencimiento en años |                  |                  |                  |                  |                   | TOTAL             |
|-------------------------------------------------------|---------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
|                                                       | 1                   | 2                | 3                | 4                | 5                | Más de 5          |                   |
| <b>Deudas</b>                                         | <b>59.130,63</b>    | <b>78.525,84</b> | <b>59.170,04</b> | <b>61.168,00</b> | <b>60.565,00</b> | <b>258.933,64</b> | <b>577.493,15</b> |
| Deudas con entidades de crédito                       | 58.069,89           | 56.751,00        | 56.751,00        | 56.751,00        | 56.751,00        | 255.379,78        | 540.453,67        |
| Acreedores por arrendamiento financiero               | -                   | 6.986,92         | -                | -                | -                | -                 | 6.986,92          |
| Otros pasivos financieros                             | 1.060,74            | 14.787,92        | 2.419,04         | 4.417,00         | 3.814,00         | 3.553,86          | 30.052,56         |
| <b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b> | <b>30.222,13</b>    | <b>-</b>         | <b>-</b>         | <b>-</b>         | <b>-</b>         | <b>-</b>          | <b>30.222,13</b>  |
| Proveedores                                           | 1.353,25            | -                | -                | -                | -                | -                 | 1.353,25          |
| Acreedores varios                                     | 23.616,45           | -                | -                | -                | -                | -                 | 23.616,45         |
| Personal                                              | 5.252,43            | -                | -                | -                | -                | -                 | 5.252,43          |
| <b>TOTAL</b>                                          | <b>89.352,76</b>    | <b>78.525,84</b> | <b>59.170,04</b> | <b>61.168,00</b> | <b>60.565,00</b> | <b>258.933,64</b> | <b>607.715,28</b> |

**Ejercicio anterior**

|                                                       | Vencimiento en años |                  |                  |                  |                  |                   | TOTAL             |
|-------------------------------------------------------|---------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
|                                                       | 1                   | 2                | 3                | 4                | 5                | Más de 5          |                   |
| <b>Deudas</b>                                         | <b>64.493,44</b>    | <b>81.269,06</b> | <b>59.531,27</b> | <b>60.903,46</b> | <b>59.751,01</b> | <b>343.656,09</b> | <b>669.604,33</b> |
| Deudas con entidades de crédito                       | 58.069,90           | 56.751,01        | 56.751,01        | 56.751,01        | 56.751,01        | 312.130,72        | 597.204,66        |
| Acreedores por arrendamiento financiero               | 5.499,01            | 5.949,09         | 1.034,42         | 3,41             | -                | -                 | 12.485,93         |
| Otros pasivos financieros                             | 924,53              | 18.568,96        | 1.745,84         | 4.149,04         | 3.000,00         | 31.525,37         | 59.913,74         |
| <b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b> | <b>40.298,39</b>    | <b>-</b>         | <b>-</b>         | <b>-</b>         | <b>-</b>         | <b>-</b>          | <b>40.298,39</b>  |
| Proveedores                                           | 7.866,30            | -                | -                | -                | -                | -                 | 7.866,30          |
| Acreedores varios                                     | 27.179,66           | -                | -                | -                | -                | -                 | 27.179,66         |
| Personal                                              | 5.252,43            | -                | -                | -                | -                | -                 | 5.252,43          |
| <b>TOTAL</b>                                          | <b>104.791,83</b>   | <b>81.269,06</b> | <b>59.531,27</b> | <b>60.903,46</b> | <b>59.751,01</b> | <b>343.656,09</b> | <b>709.902,72</b> |

**b) Garantía real.**

No existen bienes entregados en garantía ni a 31 de diciembre de 2023 ni 2022.

**6.2. Otra información relacionada con los préstamos pendientes**

Con fecha 16 de marzo de 2001 la empresa firmó un préstamo sindicado con Caixanova, en la actualidad denominada Abanca Corporación Bancaria, S.A., por un importe inicial de 6.911.639,20 euros con vencimiento inicial el 16 de marzo de 2019. En el préstamo participan Caixanova (en la actualidad denominada Abanca Corporación Bancaria, S.A.) al 50% y el Banco Pastor (perteneciente al Grupo Banco Santander) y el Banco Gallego (ahora Banco Sabadell) al 25% cada uno.

Con fecha 27 de enero de 2011 se firma un contrato de novación del préstamo sindicado modificándose el plazo de vencimiento final del préstamo que será el 16 de junio de 2033. El importe del principal pendiente de pago ascendía a la cantidad de 1.276.897,78 euros y se amortizará mediante 90 cuotas con vencimiento trimestral.

El importe pendiente a 31 de diciembre de 2023 de este préstamo sindicado asciende a 539.134,78 euros (595.885,78 euros a 31 de diciembre de 2022).

No se han incumplido las condiciones contractuales de pago de préstamos pendientes, ni se ha producido incumplimiento contractual distinto del impago que haya otorgado al prestamista el derecho a reclamar el pago anticipado.

### 6.3. Periodificaciones

El 11 de abril de 2008 se firmó un contrato de cesión de la gestión de las instalaciones deportivas de Ourense con AQA Ourense Xestión Deportiva, S.L. por un periodo de 38 años (del 1 de septiembre de 2008 al 31 de agosto de 2046). El precio incluía un canon de entrada de 1.140.000 euros que se va imputando a resultados a lo largo del periodo de concesión. El importe anual imputado a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada es de 30.000 euros.

## 7. Fondos propios

### 7.1. Composición del capital

Al cierre del ejercicio 2009 el capital social de la Sociedad asciende a 7.622.665,00 euros, representado por 1.524.533 acciones de 5 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 17 de junio de 2010 se elevó a público un aumento de capital en la cifra de 728.255,00 euros, a través de la emisión de 145.651 nuevas acciones, de cinco euros de valor nominal cada una de ellos, numeradas correlativamente de la 1.524.534 a 1.670.184, ambas inclusive, sin prima de emisión, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 2 de noviembre de 2010 se elevó a público un aumento de capital en la cifra de 3.106.760,00 euros, a través de la emisión de 621.352 nuevas acciones, de cinco euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 1.670.185 a 2.291.536, ambas inclusive, sin prima de emisión, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 2 de diciembre de 2011 se acuerda en Junta General por la Junta General la reducción de capital de 1.278.800,00 euros mediante la amortización de 255.760 acciones, de cinco euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 1.904.658 a la 2.160.417, ambas inclusive, totalmente suscritas y desembolsadas, elevándose a público el 17 de enero de 2012.

La devolución de las aportaciones por valor 1.278.800 euros se realizó mediante la entrega de inmovilizado denominado Cine-Teatro, en cumplimiento del acuerdo de desadscripción suscrito con la Universidad de Vigo.

Al cierre del ejercicio 2023 el capital social de la Sociedad asciende a 10.178.880,00 euros, representado por 2.035.776 acciones de 5 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 15 de diciembre de 2023, la Junta de Accionistas de la Sociedad aprobó una reducción de capital por compensación de pérdidas por importe de 3.460.819,20 euros, mediante la reducción del valor nominal de las acciones en 1,70 euros por acción. Dado que a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas, dicha operación no ha sido objeto de inscripción en el Registro Mercantil, no ha sido objeto de registro contable.

La composición del accionariado de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

|                                   | 31/12/2023           |                    | 31/12/2022           |                    |
|-----------------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
|                                   | Euros                | % de participación | Euros                | % de participación |
| UNIVERSIDAD DE VIGO               | 5.815.970,00         | 57,14%             | 5.815.970,00         | 57,14%             |
| ABANCA CORPORACIÓN BANCARIA, S.L. | 3.300.670,00         | 32,43%             | 3.300.670,00         | 32,43%             |
| CONSORCIO ZONA FRANCA DE VIGO     | 691.200,00           | 6,79%              | 691.200,00           | 6,79%              |
| CONCELLO DE VIGO                  | 67.635,00            | 0,66%              | 67.635,00            | 0,66%              |
| DIPUTACIÓN DE PONTEVEDRA          | 87.885,00            | 0,86%              | 87.885,00            | 0,86%              |
| DIPUTACIÓN DE OURENSE             | 117.885,00           | 1,16%              | 117.885,00           | 1,16%              |
| CONCELLO DE OURENSE               | 97.635,00            | 0,96%              | 97.635,00            | 0,96%              |
|                                   | <b>10.178.880,00</b> | <b>100,00%</b>     | <b>10.178.880,00</b> | <b>100,00%</b>     |

No existen restricciones a las que estén sometidas las acciones de la Sociedad.

No se han producido en el ejercicio 2023 ni en el ejercicio 2022 operaciones con acciones propias.

## 7.2. Disponibilidad de las reservas

### 7.2.1. Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al cierre del ejercicio 2023 y 2022 esta reserva no se encontraba totalmente constituida.

### 7.2.2. Otras reservas

Son de libre disposición para la Sociedad, al igual que a 31 de diciembre de 2022.

## 7.3. Participaciones Propias

Al cierre del ejercicio actual la Sociedad no tenía en su poder participaciones propias.

## 8. Situación fiscal

### 8.1. Impuesto sobre beneficios

El Impuesto sobre Sociedades se ha calculado en base al resultado económico por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente han de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

La conciliación del Resultado Contable del ejercicio con la Base Imponible del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:

Cuentas Anuales Abreviadas de  
CIDADE UNIVERSITARIA, S.A. -  
Ejercicio 2023



**Ejercicio actual**

|                                                   | Cuenta de pérdidas y ganancias |               |             | Ingresos y gastos directamente imputados al |             |             |
|---------------------------------------------------|--------------------------------|---------------|-------------|---------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                                   | Importe del ejercicio actual   |               |             | Importe del ejercicio actual                |             |             |
| Saldo de ingresos y gastos del ejercicio          | -260.885,46                    |               |             |                                             |             |             |
|                                                   | Aumentos                       | Disminuciones | Efecto neto | Aumentos                                    | Disminución | Efecto neto |
| Impuesto sobre Sociedades                         |                                | -1.772,76     | -1.772,76   |                                             |             |             |
| Diferencias permanentes                           | 821,60                         |               | 821,60      |                                             |             |             |
| Diferencias temporarias: (1)                      |                                |               |             |                                             |             |             |
| - Con origen en el ejercicio                      | 7.707,67                       |               | 7.707,67    |                                             |             |             |
| - Con origen en ejercicios anteriores             |                                |               |             |                                             |             |             |
| Comp. Bases imponibles negativas ejer. Anteriores |                                |               |             |                                             |             |             |
| Base imponible                                    | -254.128,95                    |               |             |                                             |             |             |

**Ejercicio anterior**

|                                                   | Cuenta de pérdidas y ganancias |               |             | Ingresos y gastos directamente imputados al |             |             |
|---------------------------------------------------|--------------------------------|---------------|-------------|---------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                                   | Importe del ejercicio actual   |               |             | patrimonio neto                             |             |             |
| Saldo de ingresos y gastos del ejercicio          | -106.442,39                    |               |             | Importe del ejercicio actual                |             |             |
|                                                   | Aumentos                       | Disminuciones | Efecto neto | Aumentos                                    | Disminución | Efecto neto |
| Impuesto sobre Sociedades                         |                                | -2.099,75     | -2.099,75   |                                             |             |             |
| Diferencias permanentes                           | 1.327,57                       |               | 1.327,57    |                                             |             |             |
| Diferencias temporarias: (1)                      |                                |               |             |                                             |             |             |
| - Con origen en el ejercicio                      | 8.398,98                       |               | 8.398,98    |                                             |             |             |
| - Con origen en ejercicios anteriores             |                                |               |             |                                             |             |             |
| Comp. Bases imponibles negativas ejer. Anteriores |                                |               |             |                                             |             |             |
| Base imponible                                    | -98.815,59                     |               |             |                                             |             |             |

Desglose del gasto/ ingreso por impuesto sobre beneficios en el ejercicio 2023 y 2022:

**Ejercicio actual**

| 1. Impuesto corriente                         | 2. Variación del impuesto diferido           |                                                   |                |                                              | 3. TOTAL (1+2) |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------|----------------------------------------------|----------------|
|                                               | a) Variación del impuesto diferido de activo |                                                   |                | a) Variación del impuesto diferido de pasivo |                |
|                                               | Diferencias temporales                       | Crédito impositivo por bases imponibles negativas | Otros créditos | Diferencias temporales                       |                |
| Imputación a pérdidas y ganancias, de la cual |                                              |                                                   |                |                                              |                |
| - A operaciones continuadas                   | -1.763,27                                    |                                                   |                | -9,49                                        | -1.772,76      |

Cuentas Anuales Abreviadas de  
CIDADE UNIVERSITARIA, S.A. –  
Ejercicio 2023



Ejercicio anterior

| 1. Impuesto corriente                         | 2. Variación del impuesto diferido           |                                                   |                |                                              | 3. TOTAL (1+2) |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------|----------------------------------------------|----------------|
|                                               | a) Variación del impuesto diferido de activo |                                                   |                | a) Variación del impuesto diferido de pasivo |                |
|                                               | Diferencias temporales                       | Crédito impositivo por bases imponibles negativas | Otros créditos | Diferencias temporales                       |                |
| Imputación a pérdidas y ganancias, de la cual |                                              |                                                   |                |                                              |                |
| - A operaciones continuadas                   |                                              | -2.099,75                                         |                |                                              | -2.099,75      |

a) Diferencias temporarias deducibles e imponibles registradas en el balance abreviado.

Las diferencias temporarias con origen en el ejercicio se corresponden fundamentalmente, con la amortización del inmovilizado intangible con vida útil definida.

b) Antigüedad y plazo previsto de recuperación fiscal de los créditos por bases imponibles negativas.

Conforme las declaraciones del Impuesto sobre Sociedades presentadas hasta el ejercicio 2022 y la estimación de la que se presentará en el ejercicio 2023, la sociedad dispone de las siguientes bases negativas a compensar contra eventuales beneficios fiscales futuros:

| <u>Año de generación</u> | <u>Importe</u> |
|--------------------------|----------------|
| Ejercicio 2006           | 470.682,53     |
| Ejercicio 2007           | 531.966,32     |
| Ejercicio 2008           | 383.900,55     |
| Ejercicio 2009           | 478.207,40     |
| Ejercicio 2010           | 280.659,61     |
| Ejercicio 2011           | 81.678,98      |
| Ejercicio 2012           | 44.908,20      |
| Ejercicio 2013           | 19.772,53      |
| Ejercicio 2016           | 23.637,72      |
| Ejercicio 2018           | 30.710,36      |
| Ejercicio 2019           | 63.242,00      |
| Ejercicio 2020           | 55.506,22      |
| Ejercicio 2021           | 61.605,22      |
| Ejercicio 2022           | 98.815,59      |
| Ejercicio 2023           | 254.128,95     |

TOTAL 2.879.422,18

Por principio de prudencia, la Dirección de la Sociedad ha considerado conveniente no proceder a la activación de créditos fiscales a 31 de diciembre de 2023.

c) Incentivos fiscales

No se ha adquirido ningún compromiso en relación con Incentivos Fiscales.

d) Provisiones, contingencias, acontecimientos posteriores al cierre y ejercicios pendientes de comprobación.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio actual la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios no prescritos del Impuesto sobre Sociedades. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

e) Gastos financieros

Los gastos financieros netos son deducibles en el presente ejercicio al 100%.

## 8.2. Otros tributos.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio actual la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios no prescritos para los impuestos que le son de aplicación. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

## 9. Operaciones con partes vinculadas

A efectos de la presentación de las Cuentas Anuales de una empresa o sociedad se entenderá que otra empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio para los grupos de sociedades o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas, que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

### 9.1. Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

#### Ejercicio actual

| a) Operaciones con partes vinculadas | Accionista mayoritario | Entidades asociadas | Otras partes vinculadas |
|--------------------------------------|------------------------|---------------------|-------------------------|
| Prestación de servicios              | 142.701,24             | 30.959,01           | -                       |
| Otros ingresos                       | 2.400,00               | 2.400,00            | -                       |

#### Ejercicio anterior

| a) Operaciones con partes vinculadas | Accionista mayoritario | Entidades asociadas | Otras partes vinculadas |
|--------------------------------------|------------------------|---------------------|-------------------------|
| Prestación de servicios              | 141.663,97             | 14.400,00           | -                       |
| Otros ingresos                       | -                      | 1.200,00            | -                       |

Las operaciones por prestación de servicios corresponden esencialmente a arrendamientos de los locales por parte de la Sociedad a partes vinculadas, los cuales se realizan a valores de mercado.

Todas las operaciones relacionadas con el socio financiero no se detallan porque se corresponden con operaciones contractuales.

### 9.2. Información adicional

#### a) Identificación partes vinculadas

Las entidades con las que ha mantenido operaciones durante los ejercicios actual y anterior son:

- Universidad de Vigo
- Fundación Universidad de Vigo
- Abanca Corporación Bancaria, S.A.

#### b) Detalle de las operaciones y su cuantificación

- Alquiler de locales Universidad de Vigo: 142.701,24 euros
- Alquiler de locales a Fundación Universidad de Vigo: 16.559,01 euros
- Alquiler de locales Abanca Corporación Bancaria, S.A.: 14.400 euros
- Patrocinio premios Incuvi-Emprende Abanca Corporación Bancaria, S.A.: 1.200 euros
- Patrocinios Universidad de Vigo.: 2.400,00 euros

### 9.3. Saldos pendientes con partes vinculadas

El importe de los saldos en el balance abreviado con partes vinculadas es el siguiente:

#### Ejercicio actual

| C) Saldos pendientes con partes vinculadas                     | Accionista mayoritario | Entidades asociadas |
|----------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------|
| <b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>                                  | -                      | 845,84              |
| 1. Inversiones financieras a largo plazo                       | -                      | 845,84              |
| e) Otros activos financieros                                   | -                      | 845,84              |
| <b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>                                     | 41.824,96              | 1.452,00            |
| 1. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar               | 41.824,96              | 1.452,00            |
| b) Clientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo | 41.824,96              | 1.452,00            |
| <b>C) PASIVO NO CORRIENTE</b>                                  | 7.990,08               | 845,84              |
| 1. Deudas a largo plazo                                        | 7.990,08               | 845,84              |
| e) Otros pasivos financieros                                   | 7.990,08               | 845,84              |

#### Ejercicio anterior

| C) Saldos pendientes con partes vinculadas                     | Accionista mayoritario | Entidades asociadas |
|----------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------|
| <b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>                                  | 845,84                 | -                   |
| 1. Inversiones financieras a largo plazo                       | 845,84                 | -                   |
| e) Otros activos financieros                                   | 845,84                 | -                   |
| <b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>                                     | 1.252,78               | 1.452,00            |
| 1. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar               | 1.252,78               | 1.452,00            |
| b) Clientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo | 1.252,78               | 1.452,00            |
| <b>C) PASIVO NO CORRIENTE</b>                                  | 8.835,92               | -                   |
| 1. Deudas a largo plazo                                        | 8.835,92               | -                   |
| e) Otros pasivos financieros                                   | 8.835,92               | -                   |

### 9.4. Saldos y transacciones con Administradores y Alta dirección

Durante el ejercicio 2023 y 2022 los Administradores de la sociedad no han percibido remuneraciones y no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía. Asimismo, la Sociedad no tiene

contratadas obligaciones en materia de pensiones o seguros de vida con respecto a antiguos o actuales Administradores.

Ninguno de los miembros del Consejo de Administración mantiene anticipos o créditos concedidos por la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

Las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2023 por la alta dirección de la Sociedad por conceptos de saldos y salarios han sido 31.999,94 euros (24.249,41 euros en el ejercicio anterior). En concepto de retribución variable la alta dirección percibió en el ejercicio 2022 un importe de 3.000 euros brutos al cumplir los objetivos propuestos para dicho ejercicio (0 euros en 2023).

No se hay concedidos a 31 de diciembre de 2023 y 2022 anticipos ni créditos al personal de alta dirección.

## 10. Otra información

### 10.1. Personal

El número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio es el siguiente:

|                                    | Ejercicio actual | Ejercicio anterior |
|------------------------------------|------------------|--------------------|
| Total personal medio del ejercicio | 1,00             | 1,00               |

### 10.2. Acuerdos fuera del balance

La Sociedad no ha formalizado acuerdos que no figuren en balance y cuya información sea significativa y de ayuda para la determinación de la posición financiera de la empresa.

### 10.3. Ingresos o gastos excepcionales y subvenciones

Los resultados excepcionales recogidos en el epígrafe de "otros resultados" generados durante el ejercicio actual, se deben principalmente a regularización de saldos.

La información sobre las subvenciones recibidas por la Sociedad, las cuales forman parte del Patrimonio Neto, así como de los resultados imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias procedentes de las mismas, es la siguiente:

| <b>a) Subvenciones, donaciones y legados recibidos, otorgados por terceros distintos a los socios</b> | <b>Ejercicio actual</b> | <b>Ejercicio anterior</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| - Que aparecen en el patrimonio neto del balance                                                      | 1.421,27                | 1.421,27                  |
| - Imputados en la cuenta de pérdidas y ganancias                                                      | -                       | -                         |

| <b>b) Subvenciones, donaciones y legados recogidos en el balance, otorgados por terceros distintos a los socios</b> | <b>Ejercicio actual</b> | <b>Ejercicio anterior</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| <b>Saldo al inicio del ejercicio</b>                                                                                | <b>1.421,27</b>         | <b>2.789,51</b>           |
| (+) Recibidas en el ejercicio                                                                                       |                         |                           |
| (+) Conversión de deudas a largo plazo en subvenciones                                                              |                         |                           |
| (-) Subvenciones traspasadas a resultados del ejercicio                                                             |                         | -1.368,24                 |
| (-) Importes devueltos                                                                                              |                         |                           |
| (+/-) Otros movimientos                                                                                             |                         |                           |
| <b>Saldo al cierre del ejercicio</b>                                                                                | <b>1.421,27</b>         | <b>1.421,27</b>           |
| Deudas a largo plazo transformables en subvenciones                                                                 |                         |                           |

Se trata de una subvención recibida en el ejercicio 2011 concedida por el Instituto Enerxético de Galicia para la implantación de placas solares en la piscina del campus de Vigo, por importe de 22.803,98€. El ritmo de imputación a resultados de dicha subvención es acorde con el ritmo de amortización del elemento de inmovilizado adquirido.

Los administradores consideran que se han cumplido, y se prevé cumplir en el futuro, las condiciones establecidas en las correspondientes resoluciones de concesión de las citadas subvenciones, para que las mismas se consideren definitivas.

#### **10.4. Hechos posteriores**

No se han producido otros hechos posteriores, de importancia relativa significativa, tras la fecha de cierre de balance abreviado y que no se reflejen en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada o en el balance abreviado.

No se han producido hechos posteriores al cierre que supusieran la modificación de la información contenida en esta memoria abreviada.

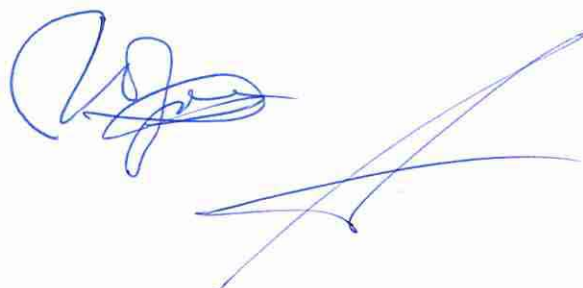
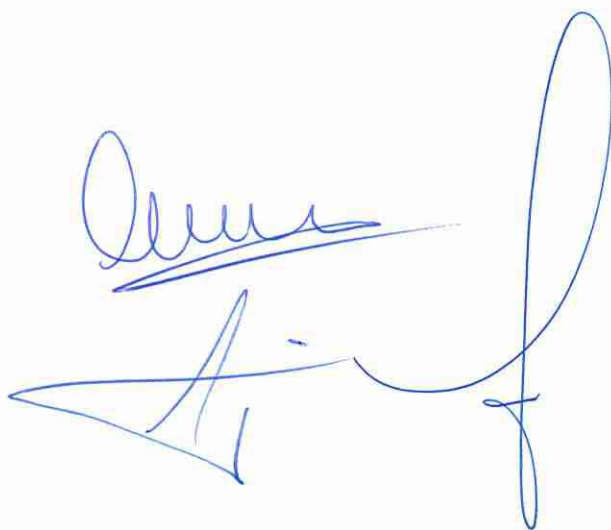
No se han producido hechos posteriores al cierre que muestren circunstancias que no existían al cierre del ejercicio y que sean de tal importancia que afecten a la capacidad de evaluación de la empresa por parte de los usuarios de las cuentas anuales abreviadas.

No se han producido hechos posteriores que afecten a la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

#### **10.5. Otra información**

---

No existe otra información que, a juicio de los responsables de elaborar las cuentas anuales abreviadas, fuese preciso proporcionar para que éstas, en su conjunto, puedan mostrar la imagen fiel del patrimonio, de los resultados y de la situación financiera de la empresa.



FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, el consejo de Administración de CIDADE UNIVERSITARIA, S.A. formulas las Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 que se componen de las hojas adjuntas número 1 a 52.

Vigo, 22 de marzo de 2024

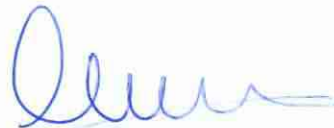
El Consejo de Administración



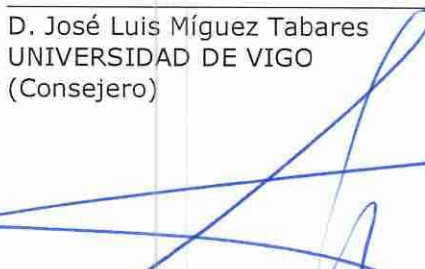
D. Manuel Joaquín Reigosa Roger  
UNIVERSIDAD DE VIGO  
(Presidente)



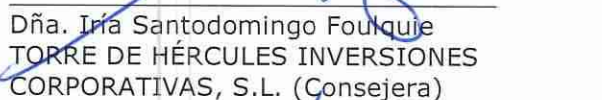
Dña. María Belen Rubio Armesto  
UNIVERSIDAD DE VIGO  
(Consejera)



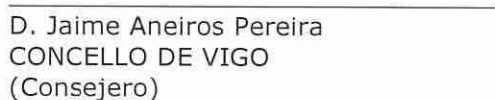
Dña. Ana María Mejías Sacaluga  
ZONA FRANCA DE VIGO  
(Consejera)



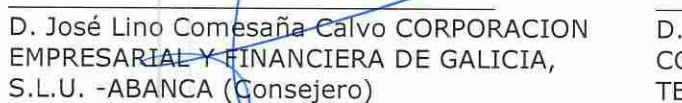
D. José Luis Míguez Tabares  
UNIVERSIDAD DE VIGO  
(Consejero)



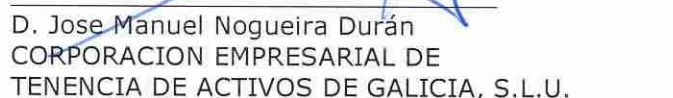
Dña. Iria Santodomingo Foulque  
TORRE DE HÉRCULES INVERSIONES  
CORPORATIVAS, S.L. (Consejera)



D. Jaime Aneiros Pereira  
CONCELLO DE VIGO  
(Consejero)



D. José Lino Comesaña Calvo CORPORACION  
EMPRESARIAL Y FINANCIERA DE GALICIA,  
S.L.U. -ABANCA (Consejero)



D. Jose Manuel Nogueira Durán  
CORPORACION EMPRESARIAL DE  
TENENCIA DE ACTIVOS DE GALICIA, S.L.U.  
-ABANCA (Consejero)

Cuentas Anuales Abreviadas de  
CIDADE UNIVERSITARIA, S.A. –  
Ejercicio 2023



  
\_\_\_\_\_  
Dña. Yolanda Trinidad Lesmes Romero  
UNIVERSIDAD DE VIGO  
(Consejero)

\_\_\_\_\_  
D. Ernesto Celestino Pedrosa Silva  
UNIVERSIDAD DE VIGO  
(Consejero)

\_\_\_\_\_  
Garrigues  
(Secretario del consejo)



INFORME DE XESTIÓN 2023.

# INFORME DE XESTIÓN 2023



22 DE MARZO 2023

*[Handwritten signatures in blue ink]*



## 1. INTRODUCCIÓN

No Consello de administración da sociedade CIDADE UNIVERSITARIA, S.A. celebrado o 29 de novembro de 2022, aprobouse o orzamento para o exercicio 2023.

O presente informe realiza una comparativa entre as previsións para este exercicio, e a execución real a 31.12.2023, así como cós resultados a peche correspondentes o exercicio anterior (2022).

## 2. RESULTADO DO EXERCICIO

Neste apartado presentanse os seguintes datos comparativos correspondentes ao peche do exercicio 2023, facendo a comparativa tanto con respecto ao establecido no orzamento, coma cós resultados obtidos no exercicio 2022.

| CIDADE UNIVERSITARIA, S.A.                |                       |                     |                    |                       |
|-------------------------------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|
| COMPARATIVA RESULTADO ECONÓMICO 2022-2023 |                       |                     |                    |                       |
| CONCEPTO                                  | 2023                  |                     |                    | 2022                  |
|                                           | ORZAMENTO             | REAL                | DESVIACIÓN         |                       |
| IMPORTE NETO DA CIFRA DE NEGOCIOS         | 474.489,68 €          | 490.419,35 €        | 15.929,67 €        | 435.164,56 €          |
| GASTOS DE PERSOAL                         | - 46.459,94 €         | - 46.202,60 €       | 257,34 €           | - 36.894,69 €         |
| OUTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN              | - 492.273,73 €        | - 342.703,32 €      | 149.570,41 €       | - 317.116,93 €        |
| AMORTIZACIÓN DE INMOVILIZADO              | - 148.000,00 €        | - 175.435,73 €      | 27.435,73 €        | - 178.179,18 €        |
| IMPUTACIÓN SUBV. INMOV. NON FINANCEIRO    | - €                   | - €                 | - €                | 1.824,32 €            |
| OUTROS RESULTADOS                         | - 500,00 €            | - 167.246,99 €      | 166.746,99 €       | - 509,43 €            |
| <b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>           | <b>- 212.743,99 €</b> | <b>241.169,29 €</b> | <b>28.425,30 €</b> | <b>- 95.711,35 €</b>  |
| Ingresos financeiros                      | 17.000,00 €           | 15.056,12 €         | 1.943,88 €         | 15.503,73 €           |
| Gastos financeiros                        | - 36.000,00 €         | - 36.545,05 €       | 545,05 €           | - 28.334,52 €         |
| <b>RESULTADO FINANCIERO</b>               | <b>- 19.000,00 €</b>  | <b>21.488,93 €</b>  | <b>2.488,93 €</b>  | <b>- 12.830,79 €</b>  |
| <b>RESULTADO ANTES DE IMPOSTOS</b>        | <b>- 231.743,99 €</b> | <b>262.658,22 €</b> | <b>30.914,23 €</b> | <b>- 108.542,14 €</b> |
| Imposto sobre beneficios                  | - €                   | 1.772,76 €          | 1.772,76 €         | 2.099,75 €            |
| <b>RESULTADO DO EXERCICIO</b>             | <b>- 231.743,99 €</b> | <b>260.885,46 €</b> | <b>29.141,47 €</b> | <b>- 106.442,39 €</b> |

Os ingresos de explotación da sociedade incrementáronse en 55.254,79 € con respecto dos ingresos obtidos en 2022, o que supón un incremento nesta partida dun 12%, así como resultarán ser máis positivos do establecido no orzamento aprobado para o exercicio 2023.

O incremento dos gastos de explotación da sociedade con respecto do exercicio anterior, ven condicionado polas partidas de "Subministros" o "Servizos de profesionais independentes" que se analizarán en apartados posteriores do presente informe de Xestión.



## INFORME DE XESTIÓN 2023.

O resultado do exercicio comportase peor do establecido no orzamento debido á dotación da provisión polo litixio con Soom Management, S.L.

|                                               | 2023                 | 2022                 |
|-----------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| IMPORTE NETO DA CIFRA DE NEGOCIOS             | 490.419,35 €         | 435.164,56 €         |
| GASTOS DE PERSOAL                             | - 46.202,60 €        | - 36.894,69 €        |
| OUTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN                  | - 342.703,32 €       | - 317.116,93 €       |
| <b>Bº ANTES DE AMORTIZACIÓNS E PROVISIÓNS</b> | <b>101.513,43 €</b>  | <b>81.152,94 €</b>   |
| AMORTIZACIÓN DE INMOVILIZADO                  | - 175.435,73 €       | - 178.179,18 €       |
| <b>Bº ANTES DE PROVISIÓNS</b>                 | <b>- 73.922,30 €</b> | <b>- 97.026,24 €</b> |

Pechase o exercicio 2023 cun beneficio antes de amortizacións e provisións positivo de 101.513,43 €, fronte a 81.152,94 € có que se pechou o exercicio anterior.

O Beneficio antes de provisións da sociedade tamén resulta máis favorable con respecto ó 2022.

A continuación, analízanse cada una das partidas que compoñen a conta de resultados auditada correspondente ó exercicio 2023.

### 3. INGRESOS DE EXPLOTACIÓN

A seguinte tabóla mostra a procedencia dos ingresos de explotación percibidos no exercicio 2023, facendo una comparativa tanto có importe de ingresos establecido no orzamento para este exercicio, coma con respecto dos ingresos obtido no exercicio anterior.

| IMPORTE NETO DA CIFRA DE NEGOCIOS                | 2023                |                     |              | 2022                |
|--------------------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------|
|                                                  | ORZAMENTO           | REAL                | DESVIACIÓN   |                     |
| Aluguer locais                                   | 187.930,57 €        | 183.271,11 €        | - 4.659,46 € | 167.263,21 €        |
| Gastos comunitarios locais                       | 53.082,41 €         | 52.047,81 €         | - 1.034,60 € | 41.321,36 €         |
| Convenio Edificio Miralles- Teatro               | 75.511,68 €         | 75.511,68 €         | - €          | 75.376,01 €         |
| Canon piscina universitaria Vigo                 | 10.995,00 €         | 10.995,00 €         | - €          | 9.158,76 €          |
| Outros ingresos da piscina universitaria de Vigo | 70.199,96 €         | 77.232,79 €         | 7.032,83 €   | 49.225,91 €         |
| Canon piscina universitaria Ourense              | 69.570,06 €         | 83.740,96 €         | 14.170,90 €  | 84.282,66 €         |
| Patrocinios Incuvi                               | 7.200,00 €          | 7.200,00 €          | - €          | 7.200,00 €          |
| Subvencións oficiais de explotación              | - €                 | 420,00 €            | 420,00 €     | - €                 |
| Outros ingresos de explotación                   | - €                 | - €                 | - €          | 1.336,65 €          |
|                                                  | <b>474.489,68 €</b> | <b>490.419,35 €</b> |              | <b>435.164,56 €</b> |

| IMPORTE NETO DA CIFRA DE NEGOCIOS                | 2023                | 2022                | DESVIACIÓN         |
|--------------------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| Aluguer locais                                   | 183.271,11 €        | 167.263,21 €        | 16.007,90 €        |
| Gastos comunitarios locais                       | 52.047,81 €         | 41.321,36 €         | 10.726,45 €        |
| Convenio Edificio Miralles- Teatro               | 75.511,68 €         | 75.376,01 €         | 135,67 €           |
| Canon piscina universitaria Vigo                 | 10.995,00 €         | 9.158,76 €          | 1.836,24 €         |
| Outros ingresos da piscina universitaria de Vigo | 77.232,79 €         | 49.225,91 €         | 28.006,88 €        |
| Canon piscina universitaria Ourense              | 83.740,96 €         | 84.282,66 €         | 541,70 €           |
| Patrocinios Incuvi                               | 7.200,00 €          | 7.200,00 €          | - €                |
| Subvencións oficiais de explotación              | 420,00 €            | - €                 | 420,00 €           |
| Outros ingresos de explotación                   | - €                 | 1.336,65 €          | 1.336,65 €         |
|                                                  | <b>490.419,35 €</b> | <b>435.164,56 €</b> | <b>55.254,79 €</b> |

Os ingresos obtidos no exercicio 2023 resultan ser superiores tanto con respecto do importe establecido no orzamento para dito exercicio ( + 15.929,67 €), como con respecto dos ingresos obtidos no exercicio anterior (+ 55.254,79 €).

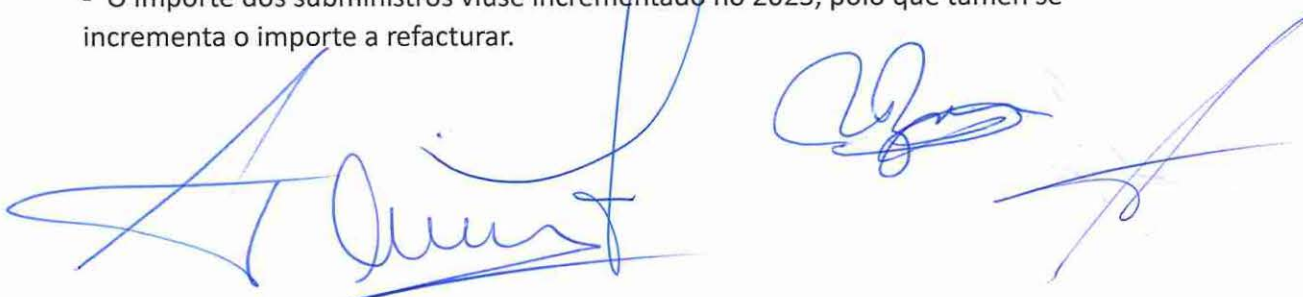
| IMPORTE NETO DA CIFRA DE NEGOCIOS | 2023                |                     |                     | 2022                | Desviación<br>22-23 |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                                   | ORZAMENTO           | REAL                | DESVIACIÓN          |                     |                     |
| Aluguer locais                    | 187.930,57 €        | 183.271,11 €        | - 4.659,46 €        | 167.263,21 €        | 16.007,90 €         |
| Gastos comunitarios locais        | 53.082,41 €         | 52.047,81 €         | - 1.034,60 €        | 41.321,36 €         | 10.726,45 €         |
|                                   | <b>241.012,98 €</b> | <b>235.318,92 €</b> | <b>- 5.694,06 €</b> | <b>208.584,57 €</b> | <b>26.734,35 €</b>  |

Os ingresos destas duas partidas resulta superior ó obtido no 2022 debido a aplicación do incremento do IPC. Non obstante resultan inferiores ós contemplados no orzamento, dado que na aprobación do mesmo estimabase aplicar un incremento de IPC do 8%, resultando pechar a 31.12.2022 nun 6,8%.

| IMPORTE NETO DA CIFRA DE NEGOCIOS                | 2023        |                     |             | 2022                | Desviación<br>22-23 |
|--------------------------------------------------|-------------|---------------------|-------------|---------------------|---------------------|
|                                                  | ORZAMENTO   | REAL                | DESVIACIÓN  |                     |                     |
| Outros ingresos da piscina universitaria de Vigo | 70.199,96 € | 77.232,79 €         | 7.032,83 €  | 49.225,91 €         | 28.006,88 €         |
| Canon piscina universitaria Ourense              | 69.570,06 € | 83.740,96 €         | 14.170,90 € | 84.282,66 €         | 541,70 €            |
|                                                  |             | <b>160.973,75 €</b> |             | <b>133.508,57 €</b> | <b>27.465,18 €</b>  |

Os ingresos procedentes da refacturación dos subministros a piscina do campus universitario de Vigo, resultan ser superiores con respecto dos obtidos no exercicio 2022, polos seguintes motivos a continuación expostos:

- A nova concesionaria inicia contrato en abril de 2022. Ata esa data, estaba establecido refacturar un 52% dos consumos. A partir do segundo trimestre de 2022 refacturase un 70% dos consumos.
- O importe dos subministros viuse incrementado no 2023, polo que tamen se incrementa o importe a refacturar.





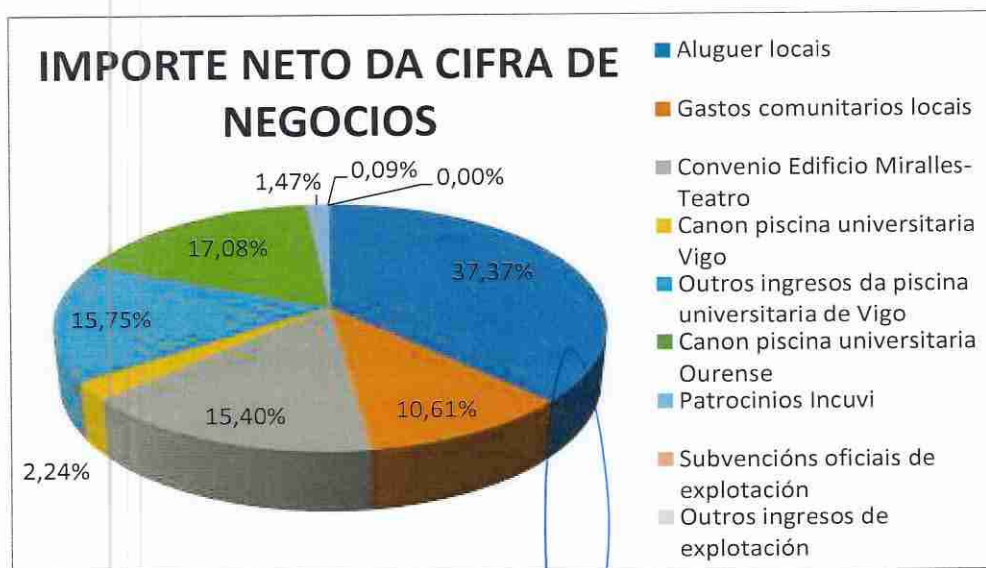
## INFORME DE XESTIÓN 2023.

- A estimación contemplada no orzamento resulta ser inferior á realmente acontecida.

O importe correspondente aos ingresos procedentes do canon da piscina universitaria de Ourense son superiores ao importe contemplado no orzamento, esto é debido a que non se contemplou nesta partida os ingresos anuais procedentes da imputación do canon de entrada, os cales supoñen un importe de 14.943,88 €.

Na seguinte tabóia amosase o peso en % que supón na partida de "Importe neto da cifra de negocios" cada una das procedencias dos mesmos.

| IMPORTE NETO DA CIFRA DE NEGOCIOS                | 2023                |                |
|--------------------------------------------------|---------------------|----------------|
| Aluguer locais                                   | 183.271,11 €        | 37,37%         |
| Gastos comunitarios locais                       | 52.047,81 €         | 10,61%         |
| Convenio Edificio Miralles- Teatro               | 75.511,68 €         | 15,40%         |
| Canon piscina universitaria Vigo                 | 10.995,00 €         | 2,24%          |
| Outros ingresos da piscina universitaria de Vigo | 77.232,79 €         | 15,75%         |
| Canon piscina universitaria Ourense              | 83.740,96 €         | 17,08%         |
| Patrocinios Incuvi                               | 7.200,00 €          | 1,47%          |
| Subvencións oficiais de explotación              | 420,00 €            | 0,09%          |
| Outros ingresos de explotación                   | - €                 | 0,00%          |
|                                                  | <b>490.419,35 €</b> | <b>100,00%</b> |



*[Handwritten signatures]*

## 4. GASTOS DE PERSOAL

| GASTOS DE PERSOAL                    | 2023          |               |            | 2022          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|------------|---------------|
|                                      | ORZAMENTO     | REAL          | DESVIACIÓN |               |
| Soldos e salarios                    | - 34.999,94 € | - 34.999,94 € | - €        | - 26.378,76 € |
| Seguridade social a cargo da empresa | - 11.040,00 € | - 10.782,66 € | 257,34 €   | - 10.095,93 € |
| Outros gastos sociais                | - 420,00 €    | - 420,00 €    | - €        | - 420,00 €    |
|                                      | - 46.459,94 € | - 46.202,60 € |            | - 36.894,69 € |

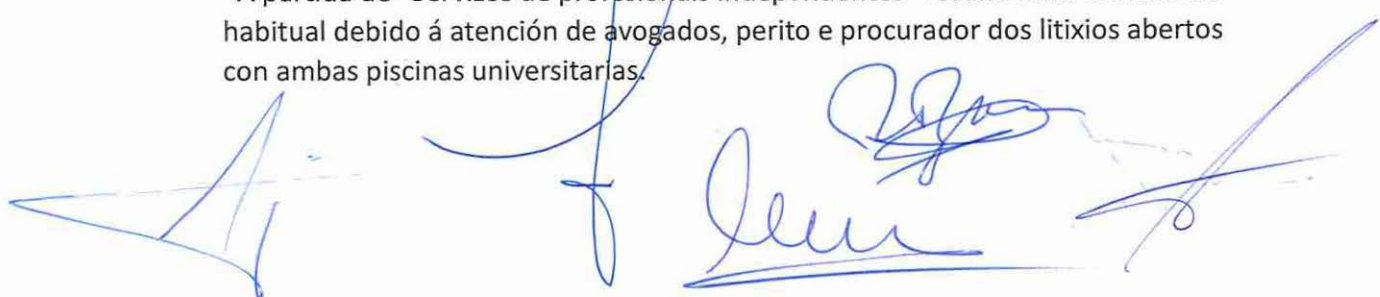
A partida de "Gastos de persoal" comportase segun o establecido no orzamento.

## 5. OUTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

| OUTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN                | 2023         |              |                | 2022         |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|----------------|--------------|
|                                             | ORZAMENTO    | REAL         | DESVIACIÓN     |              |
| ARRENDAMENTOS E CANONES                     | 454,66 €     | 417,12 €     | - 37,54 €      | 417,12 €     |
| REPARACIÓNS E CONSERVACIÓN                  | 57.037,43 €  | 48.547,75 €  | - 8.489,68 €   | 55.682,51 €  |
| Servizo de mantemento                       | 35.432,64 €  | 35.432,64 €  | - €            | 35.881,62 €  |
| Mantenemento ascensor                       | 1.277,79 €   | 1.172,28 €   | - 105,51 €     | 1.172,28 €   |
| Mantenemento paneis solares                 | 327,00 €     | 250,00 €     | - 77,00 €      | - €          |
| Outros gastos de reparacións e conservación | 20.000,00 €  | 11.692,83 €  | - 8.307,17 €   | 18.628,61 €  |
| SERVIZO DE PROFESIONAIS INDEPENDENTES       | 28.700,95 €  | 36.100,48 €  | 7.399,53 €     | 34.506,82 €  |
| TRANSPORTES                                 | 200,00 €     | 211,96 €     | 11,96 €        | 244,53 €     |
| PRIMAS DE SEGUROS                           | 9.100,00 €   | 9.305,69 €   | 205,69 €       | 8.408,00 €   |
| SERVIZOS BANCARIOS E SIMILARES              | 5.000,00 €   | 4.574,50 €   | - 425,50 €     | 4.127,82 €   |
| SUBMINISTROS                                | 348.296,05 € | 198.701,01 € | - 149.595,04 € | 147.096,54 € |
| Electricidade                               | 177.733,28 € | 75.568,01 €  | - 102.165,27 € | 69.363,15 €  |
| Gas                                         | 150.562,77 € | 105.873,27 € | - 44.689,50 €  | 61.811,75 €  |
| Auga                                        | 20.000,00 €  | 17.259,73 €  | - 2.740,27 €   | 15.921,64 €  |
| OUTROS SERVIZOS                             | 42.284,64 €  | 43.756,84 €  | 1.472,20 €     | 60.699,59 €  |
| OUTROS TRIBUTOS                             | 1.200,00 €   | 1.087,97 €   | - 112,03 €     | 1.130,80 €   |
| AXUSTES NEGATIVOS EN IMPOSTOS DIFERIDOS     | - €          | - €          | - €            | 4,20 €       |
| PÉRDIDAS DE CRÉDITOS COMERCIAIS INCOBRABLES | - €          | - €          | - €            | 4.799,00 €   |
|                                             | 492.273,73 € | 342.703,32 € |                | 317.116,93 € |

Os gastos de explotación foron máis elevados con respecto do anterior exercicio (+ 25.586,39 €) a consecuencia de

- A partida de "Servizos de profesionais independentes" resulta máis elevada do habitual debido á atención de avogados, perito e procurador dos litixios abertos con ambas piscinas universitarias.





## INFORME DE XESTIÓN 2023.

| SERVIZO DE PROFESIONAIS INDEPENDENTES     | 36.100,48 € |
|-------------------------------------------|-------------|
| Honorarios Garrigues                      | 5.687,91 €  |
| Honorarios Oficial Cumprimento Compliance | 3.000,00 €  |
| Rexistro Mercantil                        | 91,32 €     |
| Avogados/Peritos / Procuradores           | 17.993,57 € |
| Asesoría laboral - contable               | 3.405,69 €  |
| Asesoría fiscal                           | 600,00 €    |
| Audidores                                 | 5.321,99 €  |

O importe previsto no orzamento para tal finalidade (litixios abertos) tan só contemplaba servizos prestados para o litixio con AQA Ourense, dado que o litixio coa anterior empresa concesionaria da piscina de Vigo, Soom Management, quedará resolto a favor de Cidade Universitaria no 2022. Non obstante recibese una nova demanda por parte de esta empresa no mes de xaneiro de 2023, a cal non estaba prevista.

- A partida de subministros, tal e como se esperaba, sufriu un incremento considerable con respecto do ano anterior, supoñendo un incremento do 8,95% no caso da electricidade, e dun 71,28 % no caso do gas.

| SUBMINISTROS  | 2023         |              |                | 2022         |
|---------------|--------------|--------------|----------------|--------------|
|               | ORZAMENTO    | REAL         | DESVIACIÓN     |              |
| Electricidade | 177.733,28 € | 75.568,01 €  | - 102.165,27 € | 69.363,15 €  |
| Gas           | 150.562,77 € | 105.873,27 € | - 44.689,50 €  | 61.811,75 €  |
| Auga          | 20.000,00 €  | 17.259,73 €  | - 2.740,27 €   | 15.921,64 €  |
|               |              | 198.701,01 € |                | 147.096,54 € |

Non obstante, estas partidas resultaron ser inferiores respecto do establecido no orzamento .

O importe obtido no apartado de “Reparacións e conservación”, resultou máis favorable tanto con respecto do reflexado en 2022 como no orzamento de 2023.

As reparacións de subsanación levadas a cabo no 2023 resultaron ser inferiores das acontecidas o ano anterior.



## INFORME DE XESTIÓN 2023.

| OUTROS GASTOS DE REPARACIÓN E CONSERVACIÓN                | 11.692,83 € |
|-----------------------------------------------------------|-------------|
| Sustitución motor verja local A10                         | 440,00 €    |
| Reparación verja local A4                                 | 45,00 €     |
| Apuntalado tubería climatización edificio Miralles        | 683,86 €    |
| Retirada vexetación cuberta centro comercial              | 445,00 €    |
| Sustitución detectores analógicos                         | 289,48 €    |
| Cambio display enfriadora edificio Miralles               | 3.241,55 €  |
| Saneamento tubería local B1B                              | 987,34 €    |
| Instalación contadores eléctricos                         | 1.831,66 €  |
| Revisión anual de extintores                              | 209,48 €    |
| Sustitución detectores central incendios                  | 301,36 €    |
| Aluguer puntais tuberías climatización Edificio Miralles  | 286,86 €    |
| Sustitución detectores teatro                             | 178,31 €    |
| Oca anual ascensor Edificio Miralles                      | 100,00 €    |
| Sustitución controladores climatización Edificio Miralles | 2.652,93 €  |

A partida de “Outros servizos” comportase na liña do establecido no orzamento, e resulta inferior con respecto do anterior exercicio, dado que no 2022, contemplábase neste apartado unha serie de servizos puntuais, non recurrentes, tales como a legalización da enfriadora do área comercial (+ 2.123,40 €), servizos administrativos cubertos por Citexvi durante a baixa por maternidade da xerente de Cidade Universitaria (+ 4.000 €) ou a implantación do programa compliance (+ 2.000 €), que fixeron que este importe se reducira no 2023.

| OUTROS SERVICIOS | 2023        |             |            | 2022        |
|------------------|-------------|-------------|------------|-------------|
|                  | ORZAMENTO   | REAL        | DESVIACIÓN |             |
|                  | 42.284,64 € | 43.756,84 € | 1.472,20 € | 60.699,59 € |

Dentro da partida de “Outros servizos” contemplase o servizo de limpeza.

No mes de xuño de 2022 formalizouse un novo contrato de limpeza por importe inferior do establecido ata esa data, xa que deixouse de prestar o servizo de limpeza no Edificio Miralles.

| OUTROS SERVICIOS   | 2023        |             |            | 2022        | DESVIACIÓN<br>2022-2023 |
|--------------------|-------------|-------------|------------|-------------|-------------------------|
|                    | ORZAMENTO   | REAL        | DESVIACIÓN |             |                         |
| SERVIZO DE LIMPEZA | 38.523,72 € | 38.523,72 € | - €        | 47.648,92 € | - 9.125,20 €            |



## 6. AMORTIZACIÓNS

| AMORTIZACIÓNS                | 2023           |                |               | 2022           |
|------------------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
|                              | ORZAMENTO      | REAL           | DESVIACIÓN    |                |
| AAII                         | - € -          | 15.514,54 €    | - 15.514,54 € | - 15.332,82 €  |
| AAIM                         | - 25.000,00 €  | - 24.711,90 €  | 288,10 €      | - 26.688,26 €  |
| DOTACIÓNS PARA AMORTIZACIÓNS | - 123.000,00 € | - 135.209,29 € | - 12.209,29 € | - 136.158,10 € |
|                              | - 148.000,00 € | - 175.435,73 € |               | - 178.179,18 € |

## 7. OUTROS RESULTADOS

| OUTROS RESULTADOS     | 2023       |                |                | 2022       |
|-----------------------|------------|----------------|----------------|------------|
|                       | ORZAMENTO  | REAL           | DESVIACIÓN     |            |
| INGRESOS EXCEPCIONAIS | - € -      | 239,71 €       | 239,71 €       | 0,43 €     |
| GASTOS EXCEPCIONAIS   | - 500,00 € | - 167.486,70 € | - 166.986,70 € | - 509,86 € |
|                       | - 500,00 € | - 167.246,99 € |                | - 509,43 € |

Os importes indicados nesta partida, correspondense, no caso de ingresos excepcionais, coa venda de maquinaria deportiva da instalación do Campus de Vigo, mentres que o importe que figura como “gastos excepcionais”, correspondese coa dotación da provisión por importe reclamado na demanda por parte de Soom Management, antiga concesionaria da instalación deportiva do Campus de Vigo.

## 8. RESULTADO FINANCEIRO

| RESULTADO FINANCEIRO | 2023          |               |              | 2022          |
|----------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
|                      | ORZAMENTO     | REAL          | DESVIACIÓN   |               |
| INGRESOS FINANCIEROS | 17.000,00 €   | 15.056,12 €   | - 1.943,88 € | 15.503,73 €   |
| GASTOS FINANCIEROS   | - 36.000,00 € | - 36.545,05 € | - 545,05 €   | - 28.334,52 € |
|                      | - 19.000,00 € | - 21.488,93 € |              | - 12.830,79 € |

A desviación dos gastos financeiros do exercicio 2023 fronte ós de 2022 débese, principalmente, o incremento dos intereses do préstamo sindicado, tal e como se expón a continuación.



## INFORME DE XESTIÓN 2023.

|              |                             |                  |
|--------------|-----------------------------|------------------|
| 16/03/2022   | SINDICADO 5000-000005/1 001 | 6.526,36         |
| 16/06/2022   | SINDICADO 5000-000005/1 001 | 6.526,37         |
| 16/09/2022   | SINDICADO 5000-000005/1 001 | 6.381,35         |
| 16/12/2022   | Sindicado 5000-000005/1 001 | 7.180,16         |
| <b>Total</b> |                             | <b>26.614,24</b> |

|              |                             |                  |
|--------------|-----------------------------|------------------|
| 16/03/2023   | Sindicado 5000-000005/1 001 | 8.001,27         |
| 16/06/2023   | Sindicado 5000-000005/1 001 | 8.932,75         |
| 18/09/2023   | Sindicado 5000-000005/1 001 | 9.548,93         |
| 18/12/2023   | Sindicado 5000-000005/1 001 | 9.313,79         |
| <b>Total</b> |                             | <b>35.796,74</b> |

## 9. BALANCE DE SITUACIÓN

| CIDADE UNIVERSITARIA, S.A.                 |                       |                       |
|--------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| COMPARATIVA BALANCE DE SITUACIÓN 2022-2023 |                       |                       |
|                                            | 2023                  | 2022                  |
| <b>ACTIVO</b>                              |                       |                       |
| <b>ACTIVO NON CORRENTE</b>                 | <b>7.704.427,92 €</b> | <b>7.876.916,65 €</b> |
| Inmovilizado intanxible                    | 32.473,92 €           | 45.998,46 €           |
| Inmovilizado material                      | 78.176,41 €           | 101.931,31 €          |
| Inversións inmobiliarias                   | 7.565.739,49 €        | 7.700.948,78 €        |
| Inversións financeiras L/P                 | 18.776,19 €           | 18.776,19 €           |
| Activos por impostos diferidos             | 9.261,91 €            | 9.261,91 €            |
| <b>ACTIVO CORRENTE</b>                     | <b>210.031,48 €</b>   | <b>260.268,87 €</b>   |
| Existencias                                | 351,67 €              | 351,67 €              |
| Deudores comerciais                        | 131.776,71 €          | 64.121,73 €           |
| Inversións empresa de grupo C/P            | - €                   | - €                   |
| Inversións financeiras C/P                 | 2.161,15 €            | 2.161,15 €            |
| Periodificacións C/P                       | 7.401,55 €            | 7.401,55 €            |
| Efectivo e outros activos líquidos         | 68.340,40 €           | 186.232,77 €          |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                        | <b>7.914.459,40 €</b> | <b>8.137.185,52 €</b> |
|                                            | 2023                  | 2022                  |
| <b>PASIVO</b>                              |                       |                       |
| <b>PATRIMONIO NETO</b>                     | <b>6.443.587,87 €</b> | <b>6.706.246,09 €</b> |
| Fondos Propios                             | 6.442.166,60 €        | 6.704.824,82 €        |
| Subvencións, donacións e legados           | 1.421,27 €            | 1.421,27 €            |
| <b>PASIVO NON CORRENTE</b>                 | <b>1.336.134,15 €</b> | <b>1.285.399,72 €</b> |
| Provisións L/P                             | 167.482,80 €          | - €                   |
| Débedas L/P                                | 518.362,52 €          | 605.110,89 €          |
| Pasivos por impostos diferidos             | 473,75 €              | 473,75 €              |
| Periodificacións L/P                       | 649.815,08 €          | 679.815,08 €          |
| <b>PASIVO CORRENTE</b>                     | <b>134.737,38 €</b>   | <b>145.539,71 €</b>   |
| Débedas C/P                                | 59.130,63 €           | 64.493,44 €           |
| Acreedores comerciais                      | 45.606,75 €           | 51.046,27 €           |
| Periodificacións C/P                       | 30.000,00 €           | 30.000,00 €           |
| <b>TOTAL PASIVO</b>                        | <b>7.914.459,40 €</b> | <b>8.137.185,52 €</b> |



## INFORME DE XESTIÓN 2023.

A redución na partida de Activo non corrente, debese á dotación das amortizacións de inmovilizado.

No pasivo non corrente, é relevante a minoración das débedas con entidades de crédito (amortización do préstamos sindicado), a pesar de que o saldo, neste apartado, incrementase pola dotación da provisión do litixio con Soom Managemen, S.L.

## 10. LOCAIS COMERCIAIS

A 31.12.2023 está é a relación de locais alugados e ocupados nas instalacións de Cidade Universitaria

| LOCAL                                | m2      | RAZÓN SOCIAL DO ARRENDATARIO                        |
|--------------------------------------|---------|-----------------------------------------------------|
| A1                                   | 250     | CAMILA PRACK AGRASO                                 |
| A2                                   | 181     | FEUGA                                               |
| A3A                                  | 280     | UVIGO TV (Universidade de Vigo)                     |
| A3B-A3C                              | 175     | PODDIUM VENTURES,S.L                                |
| A4                                   | 54      | PODDIUM VENTURES,S.L                                |
| A5                                   | 77      | FUNDACIÓN MATRIX                                    |
| A6                                   | 95      | BANCO SANTANDER                                     |
| A7                                   | 126     | FUNDACIÓN MATRIX                                    |
| A8                                   | 167     | FUNDACIÓN MATRIX / UNIVERSIDADE DE VIGO             |
| A9                                   | 139     | INCUVI EMPRENDE                                     |
| A10                                  | 40      | MYCOGALICIA PLANTAE,S.L.                            |
| A11-A12                              | 115     | FUNDACIÓN UNIVERSIDADE DE VIGO                      |
| A13                                  | 31      | BIGO SOLUCIONES INFORMÁTICAS (Universidade de Vigo) |
| A14                                  | 92      | DIEGO FONTÁN ALONSO                                 |
| B1A                                  | 115     | *****                                               |
| B1B                                  | 70      | ULTREIA COMUNICACIONES,S.L.                         |
| B2                                   | 65      | *****                                               |
| B3 OFICINA 1                         | 20      | CONSORCIO CIXUG                                     |
| B3 OFICINA 2                         | 20      | ASOCIACIÓN ENXEÑEIROS TELECOMUNICACIÓNS GALICIA     |
| B3 OFICINA 3                         | 20      | CONSORCIO CIXUG                                     |
| B3 OFICINA 4                         | 20      | CONSORCIO CIXUG                                     |
| B3 OFICINA 5                         | 20      | CEUVI (UNIVERSIDADE DE VIGO)                        |
| B3 OFICINA 6                         | 20      | BALIDEA                                             |
| B4A-B4B                              | 181     | CONSORCIO CIXUG /CIDADE UNIVERSITARIA               |
| B4C                                  | 77      | *****                                               |
| C1                                   | 49      | ABANCA                                              |
| C2-C3                                | 109     | MARÍA DE LAS NIEVES PÉREZ DÍAZ                      |
| C4A                                  | 62      | TUYPAN,S.L.                                         |
| C4B-C5                               | 125     | Mª DEL CARMEN ALONSO GONZÁLEZ                       |
| C6-C7                                | 145     | CATIVA MAGNA,S.L.                                   |
| PISCINA CAMPUS UNIVERSITARIO DE VIGO | 2306,36 | INSTINTO DEPORTIVO,S.L.                             |

|                 |    |
|-----------------|----|
| Nº LOCAIS       | 30 |
| LOCAIS ALUGADOS | 27 |
| LOCAIS LIBRES   | 3  |

A 31.12.2023 a ocupación de locais nas instalacións de Cidade Universitaria supón un 90 % de ocupación.

Con data 01 de xaneiro rescindirán contrato de aluguer os arrendatarios do local A4.



Con data 22 de marzo de 2024 contemplanse as seguintes rescisións de contrato:

- No mes de xuño resciden contrato os arrendatarios do local C4A Tupan,S.L.

## 12. OUTROS DATOS DE INTERESE

### a. INVESTIGACIÓN E DESENVOLVEMENTO

Durante o exercicio 2023, non se realizou actividade algunha en materia de investigación e desenvolvemento.

### b. ACCIÓNS PROPIAS

Non existen accións propias en poder da sociedade.

### c. FEITOS POSTERIORES Ó PECHE

Na Xunta Xeral de Accionistas do 15 de decembro de 2023, aprobouse a redución de capital social da sociedade, por importe de 3.460.819,20 €, mediante a diminución do valor nominal das 2.035.776 accións, na suma de 1,70 €/acción.

No mes de marzo 2024 formalizase a escritura da redución de capital social acordado.

Dado que o rexistro de dita escritura non figurará no Rexistro Mercantil ata despois da celebración do Consello de Administración, e atendendo ao criterios contables trasladados polos auditores da sociedade, esta redución será reflexada nas CCAA 2023 no momento en que se atopa rexistrada esta escritura, desglosada do seguinte modo:



## INFORME DE XESTIÓN 2023.

| FONDOS PROPIOS                     | 2023                  | 2022                  |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Capital                            | 6.718.060,80 €        | 10.178.880,00 €       |
| Reservas                           | 3.167,01 €            | 3.167,01 €            |
| Resultado de exercicios anteriores | - 16.402,99 €         | - 3.370.779,80 €      |
| Resultado do exercicio             | - 260.885,46 €        | - 106.442,39 €        |
|                                    | <b>6.443.939,36 €</b> | <b>6.704.824,82 €</b> |

A sociedade contempla un normal funcionamento para o exercicio 2024.