

INMOBILIARIA IDE S.A.

ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN ACERCA DEL RESULTADO DE LAS OPERACIONES Y SITUACIÓN FINANCIERA AL 30 DE JUNIO DE 2018 y AL 30 DE JUNIO DE 2017

Comentarios sobre Liquidez

La liquidez corriente (Activo Corriente / Pasivo Corriente) fue la siguiente:

- | | |
|------------------------------|-----|
| ○ Al 31 de Diciembre de 2017 | 2.7 |
| ○ Al 30 de Junio de 2018 | 1.5 |

La variación se explica principalmente por el incremento del pasivo corriente al 30 de junio de 2018.

La posición de caja y bancos de la Compañía cerró al 30 de junio de 2018 en S/5,236 mil y al 31 de diciembre de 2017 en S/2,094 mil.

El pasivo corriente de la empresa representa el 66% del Activo corriente al 30 de junio de 2018 y 36% al 31 de diciembre de 2017, esto debido al incremento en el saldo de cuentas por pagar.

Distribución de Dividendos

En marzo de 2018, la Junta General de Accionistas acordó repartir S/679,122.74 como dividendo en efectivo, correspondientes a las ganancias acumuladas del ejercicio 2017 y que se pagaron en mayo de 2018.

Resultados Económicos

Período: Abril a Junio 2018

- **Ingresos brutos**

La Compañía ha generado ingresos por concepto de alquiler en el segundo trimestre de 2018 por S/ 384 mil, lo que significa una disminución de 0.5% respecto al mismo periodo del año anterior, la disminución se debió principalmente a la variación del tipo del cambio.

- **Gastos operacionales**

Los gastos de administración se incremento a S/ 173 mil en el segundo trimestre de 2018, respecto al mismo periodo del año anterior que fue de S/. 131 mil, la variación se debe principalmente a gastos en servicios prestados por terceros e impuestos municipales

- **Ganancia por actividades de operación**

La ganancia por actividades de operación obtenida en el segundo trimestre de 2018 fue de S/ 211 mil, comparado a los S/ 255 mil alcanzado en el mismo periodo del año anterior. La variación corresponde a un incremento en gastos de administración de S/ 42 mil y a una disminución en ingresos de S/ 2 mil por efecto del tipo de cambio.

- **Otros ingresos y egresos financieros**

Los ingresos financieros netos en el segundo trimestre corresponden a ingresos por intereses de préstamo por S/ 15 mil en el 2018, en el mismo periodo del año anterior no hubo, la ganancia por diferencia de cambio de S/ 7 mil en el 2018 comparado con el mismo periodo del año anterior fue una pérdida S/ 2 mil.,

- **Resultado antes de impuesto a las ganancias**

El resultado antes de impuesto a las ganancias en el segundo trimestre de 2018 fue de S/. 233 mil, en el mismo periodo de 2017 se obtuvo una ganancia de S/. 253 mil. Esta variación de S/ 20 mil es el resultado de los movimientos explicados anteriormente.

- **Gasto por impuesto a las ganancias**

El Impuesto a la Ganancia corriente y diferido paso de S/. 75 mil en el período abril a junio de 2017 a S/. 70 mil en similar periodo de 2018.

- **Ganancia neta del ejercicio**

La ganancia neta del periodo de abril a junio de 2018 fue de S/. 163 mil, representando el 42.4% de los ingresos brutos, lo que equivale una disminución del 8.43% respecto al resultado obtenido en el mismo periodo el año anterior.

Resultados Económicos

Período: Enero a Junio 2018

- **Ingresos brutos**

La Compañía ha generado ingresos por concepto de alquiler en el primer semestre de 2018 por S/ 766 mil, lo que significa una disminución de 1.4% respecto al mismo periodo del año anterior, la disminución se debió principalmente a la variación del tipo del cambio.

- **Gastos operacionales**

Los gastos de administración se incremento a S/ 276 mil en el primer semestre de 2018, respecto al mismo periodo del año anterior que fue de S/. 264 mil, la variación se debe principalmente a gastos en servicios prestados por terceros e impuestos municipales

- **Ganancia por actividades de operación**

La ganancia por actividades de operación obtenida en el primer semestre de 2018 fue de S/ 490 mil, comparado a los S/ 513 mil alcanzado en el mismo periodo del año anterior. La variación corresponde a un incremento en gastos de administración de S/ 12 mil y a una disminución en ingresos de S/ 11 mil por efecto del tipo de cambio.

- **Otros ingresos y egresos financieros**

Los ingresos financieros netos en el primer semestre corresponden a ingresos por intereses de préstamo por S/ 29 mil en el 2018, en el mismo periodo del año anterior no hubo, la ganancia por diferencia de cambio de S/ 4 mil en el 2018 comparado con el mismo periodo del año anterior fue una perdida S/ 9 mil.,

- **Resultado antes de impuesto a las ganancias**

El resultado antes de impuesto a las ganancias en el primer semestre de 2018 fue de S/. 523 mil, en el mismo periodo de 2017 se obtuvo una ganancia de S/. 504 mil. Esta variación de S/ 19 mil es el resultado de los movimientos explicados anteriormente.

- **Gasto por impuesto a las ganancias**

El Impuesto a la Ganancia corriente y diferido paso de S/. 156 mil en el período enero a junio de 2017 a S/. 149 mil en similar periodo de 2018.

- **Ganancia neta del ejercicio**

La ganancia neta del periodo de enero a junio de 2018 fue de S/. 367 mil, representando el 47.9% de los ingresos brutos, lo que equivale un incremento del 3.3% respecto al resultado obtenido en el mismo periodo el año anterior.

- **Conclusiones**

En conclusión, del periodo de enero a junio de 2018 la compañía obtuvo ingresos por el alquiler de una sus inversiones inmobiliarias por S/. 766 mil. Los gastos operativos corresponden a gastos propios de sus operaciones por un total de S/. 276 mil, ingresos por intereses de préstamo S/ 29 mil y una utilidad por diferencia de cambio de S/ 4 mil. Asimismo el resultado antes de impuesto a las ganancias fue S/ 523 mil, resultando un impuesto a la renta corriente y diferido de S/. 156 mil, todos estos factores influyeron para que al 30 de junio 2018 se obtenga una utilidad neta de S/ 367 mil.

Riesgos e Incertidumbres

Inmobiliaria IDE al ser una subsidiaria de Unión de Cervecerías Peruanas Backus y Johnston SAA cuenta con una Política de Administración de Riesgos la cual le permite identificar los riesgos a los que se encuentra expuesta, evaluarlos en términos de probabilidad de ocurrencia e impacto, desarrollar e implementar un plan de administración de riesgos apropiado/eficiente en costos y hacer seguimiento e informar el progreso de las acciones de control de estos riesgos.

Este marco metodológico permite proveer información relevante para la toma de decisiones, eficiencia en la asignación de recursos, reducción de la volatilidad, optimización de la eficiencia operacional y más importante, evita la materialización de los riesgos.

En la actualidad los riesgos más significativos a los que se encuentra expuesta la Compañía están relacionados a una potencial pérdida de valor de sus inversiones inmobiliarias debido a desaceleración de la economía y en especial del sector inmobiliario, volatilidad del tipo de cambio, considerando que sus ingresos son principalmente en moneda extranjera, y cambios de zonificación de las localidades donde se ubican los predios que puedan limitar el uso actual de los mismos.

De acuerdo a la Política de Administración de Riesgos de la Compañía, estos riesgos cuentan con acciones de control para minimizar la probabilidad de ocurrencia y/o impacto y evitar que la materialización de alguno de estos riesgos impacte los ingresos y/o utilidades de la empresa.