

INMOBILIARIA IDE S.A.

ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN ACERCA DEL RESULTADO DE LAS OPERACIONES Y SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE MARZO DE 2018 y AL 31 DE MARZO DE 2017

Comentarios sobre Liquidez

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

- | | |
|------------------------------|-----|
| ○ Al 31 de Diciembre de 2017 | 2.7 |
| ○ Al 31 de Marzo de 2018 | 2.0 |

La variación se explica principalmente por el incremento del pasivo corriente al 31 de marzo de 2018.

La posición de caja y bancos de la Compañía cerró al 31 de marzo de 2018 en S/2,311 mil y al 31 de diciembre de 2017 en S/2,094 mil.

El pasivo corriente de la empresa representa el 50% del Activo corriente al 31 de marzo 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 serán pagados en mayo de 2018.

Resultados Económicos

Período: Enero a Marzo 2018

- **Ingresos brutos**

La Compañía ha generado ingresos por concepto de alquiler en el primer trimestre de 2018 por S/ 381 mil, lo que significa una disminución de 2.6% 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 disminuyeron a S/ 103 mil en el primer trimestre de 2018, respecto al mismo periodo del año anterior que fue de S/. 133 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 trimestre de 2018 fue de S/ 278 mil, comparado a los S/ 258 mil alcanzado en el mismo periodo del año anterior. La variación corresponde a una disminución en gastos de administración de S/ 30 mil y a una disminución en ingresos de S/ 10 mil por efecto del tipo de cambio.

- **Otros ingresos y egresos financieros**

Los ingresos financieros netos en el primer 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 pérdida por diferencia de cambio de S/ 3 mil en el 2018 comparado con el mismo periodo del año anterior fue de S/. 7 mil.,

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

El resultado antes de impuesto a las ganancias en el primer trimestre de 2018 fue de S/. 290 mil, en el mismo periodo de 2017 se obtuvo una ganancia de S/. 251 mil. Esta variación de S/ 39 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/. 74 mil en el período enero a marzo de 2017 a S/. 86 mil en similar periodo de 2018.

- **Ganancia neta del ejercicio**

La ganancia neta del periodo de enero a marzo de 2018 fue de S/. 204 mil, representando el 53.5% de los ingresos brutos, lo que equivale un incremento del 15.25% respecto al resultado obtenido en el mismo periodo el año anterior.

- **Conclusiones**

En conclusión, del periodo de enero a marzo de 2018 la compañía obtuvo ingresos por el alquiler de una sus inversiones inmobiliarias por S/. 381 mil. Los gastos operativos corresponden a gastos propios de sus operaciones por un total de S/. 103 mil, ingresos por intereses de préstamo S/ 15 mil y una pérdida por diferencia de cambio de S/ 3 mil. Asimismo el resultado antes de impuesto a las ganancias fue S/ 290 mil, resultando un impuesto a la renta corriente y diferido de S/. 86 mil, todos estos factores influyeron para que al 31 de marzo 2018 se obtenga una utilidad neta de S/ 204 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.