

## **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.*